Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 13 FÉVRIER 2025

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 22/16581 - N° Portalis 35L7-V-B7G-CGOGK

Décision déférée à la Cour : Jugement du 19 Juillet 2022 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 22/00758

APPELANT

Monsieur [U] [K]

[Adresse 1]

[Localité 4]

Représenté par Me Dominique CECCALDI, avocat au barreau de PARIS, toque : B0526

INTIMEE

Madame [F] [H]

Armée du Salut

sis [Adresse 5]

[Localité 3]

Représentée par Me Yassine BEN BELLA, avocat au barreau de PARIS, toque : B0281

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/033990 du 25/11/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 16 Janvier 2025, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Anne-Laure MEANO, Présidente de chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Mme Aurore DOCQUINCOURT, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Anne-Laure MEANO, Présidente de chambre, dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Joëlle COULMANCE

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Anne-Laure MEANO, Présidente de chambre et par Joëlle COULMANCE, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

*****

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 1er juillet 2007, Mme [F] [H] a donné à bail à M. [U] [K] un local à usage d'habitation situé [Adresse 2], moyennant un loyer de 700 euros par mois charges comprises.

Par acte d'huissier de justice du 21 février 2022, Mme [F] [H] a assigné M. [U] [K] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris en résiliation judiciaire du bail, expulsion, condamnation à lui payer une indemnité d'occupation et la somme de 16.625 euros au titre de la dette locative arrêtée au mois de février 2022 inclus.

A l'audience, Mme [H] a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance.

M. [K], bien que régulièrement cité, n'a pas comparu ni personne pour lui.

Par jugement réputé contradictoire entrepris du 19 juillet 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris a ainsi statué :

Prononce à la date du jugement la résiliation du bail conclu entre Mme [F] [H] et M. [U] [K] et portant sur un logement situé [Adresse 2] ;

Ordonne à M. [U] [K] et à tout occupant de son chef de libérer les lieux et de restituer les clés dons le délai de 15 jours, à

compter de la signification du jugement.

Dit qu'à défaut, il pourra être procédé par la bailleresse à l'expulsion de M. [U] [K] et à celle de tous occupants de son chef, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, conformément à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique.

Dit que le sort des meubles laissés dans les lieux seront régis conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Condamne M. [U] [K] à payer à Mme [F] [H] une somme de 16.625 euros au titre des loyers et charges impayés, mois de février 2022 inclus avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

Condamne M. [U] [K] à payer à Mme [H] une indemnité d'occupation égale au montant du loyer augmentée des charges contractuelles à compter du présent jugement et jusqu'à la libération effective des lieux,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne M. [U] [K] à payer à Mme [F] [H] une somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

Condamne M. [U] [K] aux entiers dépens de l'instance.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 23 septembre 2022 par M. [U] [K]

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 30 mars 2023 par lesquelles M. [U] [K] demande à la cour de :

Déclarer recevable et bien fondé M. [U] [K] en ses présentes écritures.

Infirmer le jugement rendu par le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire de Paris en date du 19 juillet 2022 en ce qu'il a :

- Prononcé à la date du présent jugement la résiliation du bail conclu entre Mme [F] [H] et M. [U] [K] et portant sur un logement situé [Adresse 2].

- Ordonné à M. [U] [K] et à tout occupant de son chef de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de 15 jours, à compter de la signification du présent jugement.

- Dit qu'à défaut, il pourra être procédé par la bailleresse à l'expulsion de M. [U] [K] et à celle de tous occupants de son chef, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, conformément à l'article L.412-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique.

- Dit que le sort des meubles laissés dans les lieux sera régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

- Condamné M. [U] [K] à payer à Mme [F] [H] une somme de 16.625 euros au titres des loyers et charges impayés, mois de février 2022 inclus avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

- Condamné M. [U] [K] à payer à Mme [F] [H] une indemnité d'occupation égale au montant du loyer augmentée des charges contractuelles à compter du présent jugement et jusqu'à la libération effective des lieux.

- Débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

- Ordonné l'exécution provisoire de la décision.

- Condamné M. [U] [K] à payer à Mme [F] [H] une somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

- Condamné M. [U] [K] aux entiers dépens de l'instance.

En conséquence,

Dire et juger non fondée la décision de résiliation du bail conclu entre les parties puisque la somme de 16.625 euros n'était pas due à Mme [F] [H], ainsi que le confirme l'intimée dans ses écritures,

Dire et juger qu'il n'y a, en conséquence, pas lieu à expulsion de M. [U] [K],

Ainsi, Infirmer la décision en ce qu'elle a condamné M. [U] [K] à payer à Mme [F] [H] une somme de 16.625 euros, mois de février 2022 inclus, ainsi que l'indemnité d'occupation prévue au jugement.

Prendre acte de ce que Mme [F] [H] indique dans le PAR CES MOTIFS de ses conclusions n° 1 du 2 janvier 2023 : « Donner acte à la demande de M. [U] [K] de voir infirmer le jugement entrepris en ce qu'il le condamne au paiement au paiement des loyers arrêté à la somme de 16.625 ».

Et statuant reconventionnellement,

Condamner Mme [F] [H] à régler à M. [U] [K] les sommes de :

- 5.320 euros correspondant aux 8 loyers réglés de juin 2019 à janvier 2020 malgré l'état d'insalubrité de l'immeuble depuis le 14 mai 2019, loyers que Mme [F] [H] n'aurait pas dû encaisser et n'a pas restitués à ce jour,

- 3.580 euros correspondant à la falsification d'un chèque de 35 euros établi par M. [U] [K] en règlement d'un mois de charges,

- 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Débouter Mme [F] [H] de sa demande de règlement des loyers d'octobre et novembre 2022 à hauteur de 1.400 euros.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Débouter Mme [F] [H] de sa demande formulée au titre de l'article 37 du 10 juillet 1991 à hauteur de 3.000 euros et des dépens.

Condamner Mme [F] [H] à payer à M. [U] [K] une somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 30 mars 2023 au terme desquelles Mme [F] [H] demande à la cour de :

' Sur la résiliation du bail :

' A titre principal :

- Juger sans objet la demande de M. [U] [K]

- Condamner M. [U] [K] à payer la somme de 1.400 euros correspondant aux sommes dues à compter de la "levé" de l'arrêté jusqu'à la remise des clés soit le mois d'octobre et novembre 2022.

' A titre subsidiaire :

- Juger que M. [U] [K] n'a pas communiqué au bailleur l'attestation d'assurance contre les risques locatifs.

- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il résilie le contrat de bail en date du 1er juillet 2007.

- Condamner M. [U] [K] à payer la somme de 1.400 euros correspondant aux sommes dues à compter de la "levé" de l'arrêté jusqu'à la remise des clés soit le mois d'octobre et novembre 2022.

' Sur la condamnation de M. [U] [K] à payer à Mme [F] [H] une somme de 16.625 euros au titre des loyers et charges impayés arrêtés à février 2022 inclus :

- Donner acte à la demande de M. [U] [K] de voir infirmer le jugement entrepris en ce qu'il le condamne au paiement des loyers arrêtés à la somme de 16.625 euros.

' Sur les demandes reconventionnelle de M. [U] [K] :

- Débouter M. [U] [K] de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles

' En tout état de cause :

- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il condamne M. [U] [K] au paiement de la somme de 1.000 euros au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

- Condamner M. [U] [K] à payer à Maitre Yassine Ben Bella intervenant au titre de l'aide juridictionnelle la somme de 3.000 euros au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

- Condamner M. [U] [K] aux entiers dépens d'instance.

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.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la résiliation du bail

M. [K] demande l'infirmation du jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du bail en raison de la dette locative de 16.625 euros.

Il fait valoir que l'appartement avait été déclaré insalubre par arrêté préfectoral du 26 février 1999 de sorte qu'aucun loyer n'était dû et que la résiliation du bail ne pouvait être prononcée.

L'intimée fait valoir que le locataire a quitté les lieux le 28 novembre 2022, en donnant congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de sorte que sa demande se révèle sans objet puisqu'il ne demande pas la poursuite du bail.

Elle fait valoir qu'en tout état de cause il n'a pas rempli son obligation de s'assurer lorsqu'il occupait les lieux ce qui justifie la résiliation.

Il résulte des pièces produites qu'un arrêté préfectoral d'insalubrité à titre remédiable a été pris le 26 février 1999, et notifié le 14 mai 2019 à M. [K], portant sur les parties communes de l'immeuble loué et que par arrêté préfectoral du 22 septembre 2022, les mesures destinées à remédier à cette insalubrité ayant été prises, l'arrêté d'insalubrité a été levé.

L'arrêté de 1999 n'est pas produit par les parties seul l'arrêté de 2022 l'étant.

Selon l'article L. 521-2 du code de la construction de l'habitation, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de telles mesures, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police.

Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Ces dispositions s'appliquent lorsque l'arrêté concerne les parties communes (3e Civ., 20 octobre 2016, pourvoi n° 15-22.680, Bull. 2016, III, n° 139).

L'obligation de payer les loyers a donc été suspendue, et non celle de payer les charges, ce point ne faisant pas l'objet de débats, ainsi que l'indique le service technique de l'habitat de la Ville de [Localité 6] dans une lettre adressée aux résidents de l'immeuble, dont M. [K], le 14 mai 2019, et ce en application de l'article L. 521-2 précité.

L'intimée ne conteste pas ces circonstances et indique qu'elle ne s'oppose pas à la demande d'infirmation de la condamnation de M. [U] [K] à lui payer la somme de 16.625 euros arrêtée à février 2022 et correspondant aux loyers de février 2020 à février 2022.

Le non paiement des loyers litigieux ne saurait donc constituer un manquement de grave du locataire de nature à justifier la résiliation judiciaire du bail.

Pour sa part, M. [K] ne justifie certes pas avoir produit l'attestation d'assurance qui lui avait été demandée par la bailleresse dans un courrier adressé en janvier 2022, ni ne démontre l'existence de cette assurance, due en application de l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989.

Toutefois l'article 1719 du code civil dispose que "Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin

d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;".

Un logement déclaré insalubre par décision préfectorale est nécessairement indécent, de sorte que Mme [F] [H] ne pouvait demander et obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de M. [K].

Le jugement doit donc être infirmé sur ces points et en toutes ses dispositions subséquentes, concernant l'expulsion et le paiement d'une indemnité d'occupation.

Néanmoins, en tout état de cause, il résulte des éléments du dossier que M. [K] a volontairement donné congé, quitté les lieux et remis les clés fin novembre 2022, ce dont il a avisé la bailleresse par un courrier recommandé avec accusé de réception reçu le 1er décembre 2022.

Au vu de ces éléments il convient de constater que le bail est résilié depuis le 1er décembre 2022.

Sur la condamnation de M. [K] à payer la dette locative arrêtée en février 2022

Il résulte des éléments ci-dessus développés qu'il convient d'infirmer le jugement en ce qu'il a condamné M. [U] [K] à payer la somme de 16.125 euros au titre des loyers arrêtés à l'échéance de février 2022 incluse et de rejeter cette demande en tant que de besoin.

Sur la demande en restitution de loyers indûment versés formée par M. [K]

M. [K] demande à la cour d'appel de condamner Mme [F] [H] à lui payer la somme de 5.320 euros correspondant aux 8 mois de loyers réglés de juin 2019 à janvier 2020 (665 euros (loyer hors provisions pour charges de 35 euros) X 8 mois) malgré l'état d'insalubrité de l'immeuble, loyers que Mme [F] [H] n'aurait pas dû encaisser et n'a pas restitués.

Cette dernière s'oppose à cette demande en faisant valoir qu'elle est irrecevable comme prescrite, au visa de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, et que M. [U] [K] ne prouve pas avoir payé ces sommes.

En application de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 24 mars 2014, dite loi Alur, toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Selon l'article 2241 du code civil "La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.

Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure."

M. [K], qui indique avoir reçu notification de l'arrêté d'insalubrité et de son droit de ne payer aucun loyer le 14 mai 2019, a formé pour la première fois une demande de restitution des loyers litigieux par ses conclusions devant la présente cour du 20 décembre 2022.

Contrairement à ce que soutient M. [K], la lettre de demande de restitution des loyers litigieux adressée à Mme [F] [H] le 5 mars 2020 dont il se prévaut ne saurait valoir interruption du délai de prescription, une mise en demeure, fût-elle envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, n'interrompant pas le délai de prescription de l'action (Civ. 2e, 10 décembre 2015, n° 14-25.892, Bull. civ. II, n° 275) ; en tout état de cause il n'est pas établi que cette lettre ait été envoyée par recommandée avec accusé de réception et elle n'est pas signée.

Il ne se prévaut pas d'un acte d'exécution forcée, au regard des dispositions de l'article 2244 du même code.

La demande en restitution des loyers antérieurs au mois de décembre 2019 est donc prescrite.

S'agissant de la demande en restitution des loyers correspondant aux échéances des mois de décembre 2019 et janvier 2020, soit la somme de 1.330 euros (665 x2), qui n'est pas prescrite, selon l'article 1302 du code civil, "Tout paiement suppose une dette ; ce qui a été reçu sans être dû est sujet à restitution.(...)" ; selon l'article 1302-1 du même code "Celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû doit le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu."

En application du premier alinéa de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; la preuve d'un paiement ou d'un non-paiement est un fait juridique pouvant être rapportée par tout moyen.

C'est au demandeur en restitution des sommes qu'il prétend avoir indûment payées qu'il incombe de prouver l'existence du paiement et le caractère indu de ce paiement.

Le locataire dont le logement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le déclarant en état d'insalubrité est fondé à agir en répétition des loyers indûment versés à son bailleur (3e Civ., 19 mars 2008, pourvoi n° 07-12.103, Bull. 2008, III, n° 51).

En l'espèce, le caractère indû de tout paiement de loyer qui aurait été effectué de juin 2019 à janvier 2020 n'est pas contesté ni contestable.

Si M. [U] [K] ne produit certes pas de quittances de loyer pour cette période, il fait valoir pertinemment que l'action en paiement de la dette locative engagée par la bailleresse par assignation du 21 février 2022 ne porte que sur les loyers impayés à compter de février 2020, ce qui n'aurait eu aucune raison d'être si des impayés existaient déjà sur la période antérieure.

La partie adverse ne s'explique d'ailleurs pas sur cette circonstance étant rappelé qu'elle indique par ailleurs qu'elle est "limitée, vit sans ressource à l'Armée du Salut", et que "dépassée dans sa vie, (elle) n'était pas informée qu'en raison d'un arrêté d'insalubrité des parties communes de l'immeuble elle n'était plus en droit de percevoir les loyers".

Il convient donc d'accueillir la demande et de condamner Mme [F] [H] à payer à M. [U] [K] la somme de 1.330 euros au titre des loyers hors charges indûment payés en décembre 2019 et janvier 2020.

Sur la demande de M. [K] en paiement de la somme de 3.580 euros

M. [U] [K] demande la condamnation de Mme [F] [H] à lui payer la somme de 3.580 euros correspondant à la falsification d'un chèque de 35 euros établi par lui en règlement d'un mois de charges.

Cependant il ne rapporte pas la preuve de cette allégation, cette preuve ne résultant pas de la plainte déposée pour escroquerie le 8 août 2022, dont il ne démontre pas qu'elle aurait fait l'objet de poursuites à l'encontre de la bailleresse, ni de la seule production de son relevé de compte.

Cette demande sera donc rejetée.

Sur la demande de Mme [F] [H] en paiement de la somme de 1.400 euros

Compte tenu des motifs qui précèdent s'agissant du congé donné par M. [K], de son occupation des lieux et des dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, il sera condamné à payer à Mme [F] [H] la somme de 1.400 euros correspondant aux sommes dues à compter de la levée de l'arrêté d'insalubrité et ce jusqu'à la remise des clés, soit les mois d'octobre et novembre 2022, au titre des loyers et charges impayés.

Sur la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive

M. [U] [K] demande la condamnation de Mme [F] [H] à lui payer la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Cette demande sera rejetée, la présente décision ayant accueilli partiellement les demandes de Mme [F] [H].

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Les termes de la présente décision justifient d'infirmer le jugement en ce qui concerne les dépens et les frais de l'article 700 de première instance et de rejeter la demande de Mme [F] [H] au titre de l'article 700 du code de procédure civile en première instance.

Il convient de condamner Mme [F] [H] aux dépens de première instance et d'appel et de la condamner à payer à M. [U] [K] une indemnité de procédure de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Infirme, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris,

Et statuant à nouveau,

Constate que le bail est résilié depuis le 1er décembre 2022 ;

Constate que l'expulsion est sans objet ;

Constate que Mme [F] [H] ne sollicite pas la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné M. [K] à lui payer 16.625 euros au titre des loyers "et charges" impayés, mois de février 2022 inclus avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation;

En tant que de besoin rejette cette demande,

Condamne Mme [F] [H] aux dépens de première instance,

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires,

Et y ajoutant,

Condamne Mme [F] [H] à payer à M. [U] [K] la somme de 1.330 euros au titre des loyers hors charges indûment payés en décembre 2019 et janvier 2020 ;

Condamne M. [U] [K] à payer à Mme [F] [H] la somme de 1.400 euros au titre de la dette locative arrêtée au mois de novembre 2022, cette échéance incluse ;

Rejette la demande de M. [U] [K] de condamnation de Mme [F] [H] à lui payer la somme de 3.580 euros correspondant la falsification d'un chèque ;

Rejette la demande de M. [U] [K] de condamnation de Mme [F] [H] à lui payer la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Condamne Mme [F] [H] à payer à M. [U] [K] la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Mme [F] [H] aux dépens d'appel,

Rejette toutes autres demandes.

La Greffière Le Président