Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 21 MAI 2026

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 24/01381 - N° Portalis 35L7-V-B7I-CIYVL

Décision déférée à la Cour : Jugement du 06 Novembre 2023 -Juge des contentieux de la protection de [Localité 1] - RG n° 23/07111

APPELANT

Monsieur [E] [P]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me Xavier MARTINEZ, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 216

INTIMÉ

Monsieur [O] [Q]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représenté et assisté par Me Tanguy LETU de la SCP LETU ITTAH ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P120 substitué à l'audience par Me Pierre VAN DER MADE, 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 01 Avril 2026, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Laura TARDY, Conseillère, chargée du rapport.

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

Madame Roselyne GAUTIER, Présidente de chambre

Madame Laura TARDY, Conseillère

Madame Emmanuelle BOUTIE, Conseillère

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 Laura TARDY, Conseillère pour la présidente empêchée, et par Aurély ARNELL, Greffière, présent lors de la mise à disposition.

***

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

La cour est saisie de l'appel d'un jugement rendu le 6 novembre 2023 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris dans une affaire opposant M. [O] [Q] et M. [E] [P].

Par contrat sous seing privé en date clu 15 janvier 2022, M. [O] [Q] a donné à bail meublé à M. [E] [P] un appartement à usage d'habitation sis [Adresse 3] à [Localité 1], pour un montant de 750 euros par mois.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 9 octobre 2022, un congé pour vendre à effet au 15 janvier 2023 a été délivré à M. [P], qui s'est maintenu dans les lieux jusqu'au 20 mars 2023.

Par acte d'huissier en date du 19 août 1023, M. [Q] a fait assigner M. [P] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris aux fins de le voir condamner à lui verser les sommes de :

- 1 625 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période allant du 15 janvier 2023 au 20 mars 2023,

- 4 587,35 euros au titre de son prejudice matériel,

- 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et les entiers dépens.

A l'audience, M. [Q] a maintenu ses demandes.

Assigné par dépôt à l'étude, M. [P] n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

Par jugement réputé contradictoire entrepris du 6 novembre 2023, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris a ainsi statué :

- déclare recevable l'action de M. [O] [Q] ;

- condamne M. [L] [P] à payer à M. [O] [Q] les sommes de :

-1 625 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 15 janvier 2023 au 20 mars 2023 outre intérêts au taux légal à compter de la présente decision ;

- 4 000 euros (déduction fait du depôt de garantie de 1 420 euros), au titre des frais de remise en état de l'appartement loué lui étant imputables, outre intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

- 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- déboute du surplus des demandes plus amples ou contraires ;

- condamne M. [L] [P] aux dépens ;

- rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

EXPOSÉ DES PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel formé le 4 janvier 2024 par M. [P],

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 11 mars 2026, par lesquelles M. [E] [P] demande à la cour de :

- recevoir l'appel,

- le déclarer bien fondé,

- réformer le jugement critiqué en ce qu'il a :

- déclaré 'recevable' l'action de M. [O] [Q],

- condamné M. [L] [P] à payer à M. [O] [Q] les sommes de :

- 1 625 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de 15 janvier 2023 au 20 mars 2023, outre intérêts au taux

légal à compter de la présente décision,

- 4 000 euros (déduction faite du dépôt de garantie de 1 420 euros), au titre des frais de remise en état de l'appartement loué lui étant imputables, outre intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

- 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté du surplus des demandes plus amples ou contraires,

- condamné M. [L] [P] aux dépens,

- rappelé que l'exécution provisoire est de droit,

Statuant à nouveau,

- débouter M. [O] [Q] de sa demande d'indemnité d'occupation compte tenu d'une part, du congé illicite réalisé, et d'autre part, de sa détention du dépôt de garantie,

- débouter M. [O] [Q] de sa demande de paiement au titre des dégradations compte tenu de la vétusté du logement et de l'absence de réparation incombant au propriétaire résultant de malfaçon et de vétusté du logement outre de vice de construction au regard de l'humidité prégnante et des fuites subies par M. [E] [P],

- réformer toute condamnation à l'article 700,

- condamner M. [O] [Q] à restituer le dépôt de garantie de 1 420 euros et, à tout le moins, ordonner la compensation judiciaire entre le dépôt de garantie et l'éventuelle indemnité d'occupation,

- condamner M. [O] [Q] à la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 en cause d'appel ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel,

- débouter M. [O] [Q] de toutes demandes et moyens contraires, y compris au titre de ses demandes reconventionnelles.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 5 mars 2026, par lesquelles M. [O] [Q] demande à la cour de :

- recevoir M. [Q] dans toutes ses demandes,

- confirmer le jugement rendu le 6 novembre 2023 par le juge des contentieux de la protection de [Localité 1] en ce qu'il a condamné M. [P] à verser la somme de 1 625 euros au titre de l'indemnité d'occupation,

- confirmer le jugement rendu le 6 novembre 2023 par le juge des contentieux de la protection de [Localité 1] en ce qu'il a condamné M. [P] au paiement de la somme de 4 000 euros correspondant au préjudice matériel de M. [Q],

- confirmer le jugement rendu le 6 novembre 2023 par le juge des contentieux de la protection de [Localité 1] en ce qu'il a condamné M. [P] à verser la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Recevant M. [Q] en son appel incident et y faisant droit :

- infirmer le jugement rendu le 6 novembre 2023 par le juge des contentieux de la protection de [Localité 1] en ce qu'il a débouté M. [Q] sur le surplus de sa demande de dommages et intérêts pour les dégradations causées au bien à hauteur de 587,35 euros,

Statuant à nouveau :

- condamner M. [P] au paiement de la somme de 587,35 euros au titre du surplus du préjudice matériel,

En tout état de cause,

- condamner M. [P] au paiement de la somme de 3 000 euros correspondant à l'article 700 du code de procédure civile pour les frais d'appel et aux entiers dépens.

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 qu'elles ont remises au greffe et au jugement déféré.

EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la validité du congé délivré et la demande d'indemnité d'occupation

M. [P] conclut à l'infirmation du chef du jugement qui l'a condamné à verser la somme de 1 625 euros à M. [Q] au titre de l'indemnité d'occupation et conclut à la nullité du congé délivré faute de preuve de la réalisation de la vente, contestant le motif de celui-ci, et soutenant qu'il a été délivré à un prix excessif par rapport au prix du marché.

M. [Q] conclut à la confirmation du jugement dès lors que M. [P] s'est maintenu dans les lieux au-delà de la date d'effet du congé pour vente délivré pour le 15 janvier 2023. Il fait valoir que le contrat de bail portait sur un logement meublé pour lequel, en cas de vente, le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption. Il conteste toute illicéité du motif du congé, précise avoir dû engager des travaux pour remettre le bien en l'état et l'avoir vendu le 6 mars 2025.

L'article 25-3 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que les dispositions du présent titre (titre I bis) sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats de location de logements meublés tels que définis à l'article 25-4 dès lors qu'ils constituent la résidence principale du locataire au sens de l'article 2.

Les articles 1er, 3, 3-2, 3-3, 4, à l'exception du l, 5, 6, 6-2, 7, 7-1, 8, 8-1, 17, 18, 20-1, 21, 22, 22-1, 22-2, 24 et 24-1 sont applicables aux logements meublés.

Conformément à ces dispositions, ne sont donc pas applicables aux locations de logement meublé les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, relatives notamment au congé pour vendre.

MM. [Q] et [P] ont conclu un contrat dénommé "contrat de location meublée" dont il n'est pas contesté par les parties

qu'il relève des dispositions de l'article 25-3 précité, selon lequel l'article 15 de la même loi, afférent au congé donné par le bailleur, ne s'applique pas à ce contrat.

Le congé délivré par M. [Q] n'était donc pas soumis aux exigences de cet article relatif tant sur le sérieux du motif de congé que sur le prix de vente.

En outre, il appartient à la partie qui conteste la validité du congé de rapporter la preuve de l'illicéité de celui-ci. M. [P], qui a la charge de la preuve de la nullité du congé, ne verse aux débats aucun justificatif étayant son argumentation.

Par conséquent, Il n'y a pas lieu d'annuler le congé délivré.

Celui-ci a pris effet le 15 janvier 2023. A compter de cette date, M. [P], qui ne conteste pas s'être maintenu dans les lieux au-delà de cette date, était occupant sans droit ni titre. Il n'est pas discuté qu'il a quitté les lieux le 20 mars 2023. Dès lors, le propriétaire peut prétendre à obtenir de l'occupant une indemnité d'occupation pour la période au cours de laquelle l'occupant s'est maintenu dans les lieux après la résiliation du bail du fait du congé délivré.

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 et 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 et doit 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.

En l'espèce, c'est à bon droit que le premier juge a fixé le montant de l'indemnité d'occupation due par M. [P] à l'équivalent du montant du loyer précédemment payé, soit 750 euros, et a condamné ce dernier à verser à M. [Q] la somme de 1 625 euros représentant le montant total d'indemnité d'occupation due du 15 janvier au 20 mars 2023. Ce chef du jugement sera confirmé.

Sur la demande indemnitaire au titre des dégradations locatives

M. [P] conclut à l'infirmation du jugement qui l'a condamné à verser la somme de 4 000 euros à M. [Q] au titre des dégradations locatives et sollicite le rejet de cette demande, indiquant avoir vécu dans un appartement dépourvu de

ventilation et d'isolation, vétuste. Il conteste que les matériels acquis selon factures produites par l'intimé aient été utilisés pour l'appartement.

M. [Q] conclut à la confirmation du jugement qui a condamné M. [P] à lui verser la somme de 4 000 euros de dommages-intérêts pour préjudice de jouissance, et à l'infirmation sur le montant, sollicitant la somme supplémentaire de 587,35 euros. Il fait valoir qu'il a réalisé des travaux dans l'appartement avant sa location à M. [P], de sorte que les peintures de celui-ci étaient neuves, comme les sols et plafonds, et qu'il a été restitué sale, avec de nombreuses traces et moisissures. Il estime justifier du coût de la remise en état, à hauteur de la somme de 6 007,35 euros dont il a déduit le dépôt de garantie de 1 420 euros et demande la somme de 4 587,35 euros.

Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. (...) Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Selon l'article 7 de la même loi, le locataire est obligé : (...)

c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées.

En l'espèce, il résulte de l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement et signé des deux parties que que les murs et plafonds du logement étaient à l'état neuf, comme le sol de la salle de bain et des WC, le ballon d'eau chaude, l'armoire et le lit, le reste étant en bon état à l'exception des sols des autres pièces. L'état des lieux ne mentionne aucun élément en mauvais état.

Le logement a été rendu, selon procès-verbal de constat établi par commissaire de justice le 20 mars 2023, avec les dégradations suivantes, confirmées par les clichés photographiques joints :

- traces de frottements, saletés et rayures au niveau du soubassement de la porte d'entrée,

- cuisine : traces de frottements et éclats sur les murs, moisissure autour des grilles de ventilation et du plan de travail, ensemble sale, traces d'écoulement et de traînées de liquides en plusieurs points, joints noircis, auréoles et traces dans les placards, brûlure sur le radiateur, traces sur les chaises, sur l'étagère, taches brunes au plafond,

- chambre : décollement et déchirure du parquet stratifié, traces de frottement, saleté, comme sur les murs, traces et éclats sur les meubles, taches brunâtres sur le matelas, constellation de traces noires au plafond,

- salle d'eau : flache d'eau près de la trappe de visite de la baignoire et nombreuses traces grisâtres au sol, traces de saleté, traces noires et brunâtres à plusieurs endroits des murs et du plafond, traces de frottement notamment au niveau de la ventilation, désolidarisation du coffrage de baignoire, écaillement de peinture, moisissure dans le placard, au niveau de la tuyauterie.

La comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie démontre que les dégradations relevées par le commissaire de justice ne résultent pas d'un usage normal des lieux, limité ici à 14 mois, mais d'un défaut notable et durable d'entretien et de nettoyage de la part du locataire, ainsi que d'un usage des équipements fournis sans précaution (nombreux éclats).

Quant au défaut de ventilation ou aération du logement, il appartient au locataire de rapporter la preuve qu'il résulte du fait du bailleur. En l'espèce, il résulte du procès-verbal que le logement est équipé de ventilation dans la cuisine et la salle de bain, indiquant, sans contradiction utile de M. [P], que le logement est ventilé. Il n'est donc pas démontré par le locataire que les dégradations à type de moisissure et traces noires, qui peuvent aussi résulter d'un défaut d'entretien et d'aération par l'usager, sont dues à la carence du bailleur qui aurait manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent. L'ensemble des attestations produites par M. [P] ne viennent pas contredire ce point, la cour relevant au surplus que l'appelant ne justifie d'aucun courrier adressé au bailleur pour signaler un éventuel désordre de ventilation ou aération jusqu'à son départ, alors que les attestations font état d'une difficulté de ventilation plusieurs mois avant le départ de M. [P].

Par conséquent, il convient de dire, à l'instar du premier juge, M. [P] responsable des dégradations locatives constatées, excédant l'usage normal du logement.

Le premier juge a alloué la somme de 4 000 euros à titre d'indemnisation du propriétaire, au vu des justificatifs fournis, après déduction du dépôt de garantie, relevant que le sol de la chambre devait être changé dès le début de la location et que cette réparation ne devait pas être mise à la charge du locataire.

Il n'est produit en cause d'appel aucun élément nouveau de nature à remettre en cause l'appréciation faite par le tribunal du préjudice de M. [Q], étant précisé au surplus que les factures produites, correspondant principalement au remplacement des éléments dégradés, contiennent aussi le remplacement d'éléments dont le changement ne ressort pas du procès-verbal d'état des lieux de sortie (mitigeur de lavabo par exemple), et que le logement n'était pas à l'état neuf dans son ensemble lors de la prise à bail par M. [P]. Le principe de réparation intégrale du préjudice, qui commande de ne pas indemniser en-deçà, ni au-delà du préjudice réellement subi, conduit donc à rejeter la demande d'indemnisation supplémentaire de M. [Q] et à confirmer la décision du premier juge.

Sur les frais du procès

Le sens de l'arrêt conduit à confirmer le jugement quant aux dépens et frais irrépétibles.

Y ajoutant en appel, la cour condamne M. [P] aux dépens et à verser la somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

CONFIRME, en toutes ses dispositions soumises à la cour, le jugement rendu le 6 novembre 2023 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris,

Y ajoutant,

CONDAMNE M. [E] [P] aux dépens d'appel,

CONDAMNE M. [E] [P] à verser à M. [O] [Q] la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

REJETTE le surplus des demandes.

LE GREFFIER LA CONSEILLÈRE POUR LA

PRÉSIDENTE EMPÊCHÉE