RÉPUBLIQUE FRAN'AISE

AU NOM DU PEUPLE FRAN'AIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 22 OCTOBRE 2026

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 25/01796 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CKWWP

Décision déférée à la Cour : Jugement du 16 Juillet 2024-Juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de BOBIGNY- RG n° 24/04830

APPELANTE

S.A. D'HLM SEQENS

immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 582 142 816

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentée par Me Antoine BENOIT-GUYOD, avocat au barreau de PARIS, toque : D0035

INTIMÉ

Monsieur [W] [E]

[Adresse 6]

[Localité 8]

DEFAILLANT

Assignation devant la Cour d'Appel de PARIS en date du 14 mars 2025, déposée à l'Etude d'Huissier de Justice conformément aux articles 656 et 658 du code de procédure civile

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 17 septembre 2026, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Anne-Laure MEANO, Présidente de Chambre

Madame Laura TARDY, Conseillère

Madame Emmanuelle BOUTIE, 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 : Madame Aurély ARNELL

ARRET :

- Par défaut

- 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 Mme Anne-Laure MEANO, Présidente de chambre et par Madame Aurély ARNELL, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

FAITS ET PROCÉDURE

M. [W] [E] a été engagé en qualité de gardien d'immeuble pour une société aux droits de laquelle vient désormais Seqens SA, et ce à compter du 1er janvier 2000.

Dans ce cadre, un logement de fonction de type F3 situé [Adresse 3] aux [Localité 8] a été mis à sa disposition.

En 2016 le nom de la rue a été modifié et l'adresse du logement de fonction est devenue [Adresse 5], sur la même commune, ce qui a été pris en compte par avenant du 7 janvier 2016.

Puis M. [E] s'est installé le 27 octobre 2017 dans un logement situé [Adresse 9], dans la même ville.

Se prévalant de l'obligation de M. [E] de payer une contribution mensuelle correspondant à la 4ème pièce de son logement de fonction, restée impayée, Seqens SA lui a fait signifier, par acte de commissaire de justice du 2 juin 2023, une sommation de payer la somme principale de 3.958,88 euros.

Par acte de commissaire de justice du 27 mai 2024, elle l'a fait assigner devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny aux fins d'obtenir paiement des arriérés de loyers, à hauteur de 4.806,30 euros, d'une indemnité d'occupation jusqu'à libération des lieux, d'une somme de 1.500 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive et de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens, comprenant le coût de la sommation.

Assigné à personne M. [E] n'a pas comparu.

Par jugement réputé contradictoire entrepris du 16 juillet 2024 le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny a ainsi statué:

DÉBOUTE Seqens SA de sa demande en paiement d'une somme de 4.806,30 euros,

DÉBOUTE Seqens SA de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation,

DÉBOUTE Seqens SA de sa demande en paiement d'une somme titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Seqens SA au paiement des entiers dépens de la procédure,

RAPPELLE l'exécution provisoire de la présente décision.

Vu l'appel interjeté le 13 juin 2025 par Seqens SA.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les dernières écritures remises au greffe le 27 mars 2025 par lesquelles la société Seqens demande à la cour de :

RECEVOIR la société SEQENS en son appel et, l'y déclarant bien fondée, INFIRMER en toutes ses dispositions le jugement entrepris et, statuant à nouveau,

CONDAMNER M. [W] [E] au paiement de la somme de 5.452,54 € au titre de la contribution pour le bénéfice de la quatrième pièce du logement de fonctions qui lui a été attribué, avec intérêts de droit sur la somme de 3.958,88 € à compter de la sommation de payer du 02 juin 2023, et de l'assignation pour le surplus,

CONDAMNER M. [W] [E] au paiement de la somme de 1.500 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

CONDAMNER M. [W] [E] au paiement de la somme de 1.000 € en application de l'article 700 du CPC,

CONDAMNER le défendeur en tous les dépens qui comprendront le coût de la sommation délivrée.

M. [E] n'a pas constitué avocat.

La déclaration d'appel et les conclusions de l'appelante lui ont été signifiées respectivement le 14 mars 2025 et le 4 avril 2025, à étude (articles 656 et 658, domicile vérifié).

L'acte de signification de la déclaration d'appel faisait mention de la formule selon laquelle l'intimé est tenu de constituer avocat faute de quoi, en application des articles 902 et 909 du code de procédure civile, un arrêt pourrait être rendu sur les seuls éléments fournis par l'adversaire et ses écritures pourraient être déclarées irrecevables.

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

Il résulte de l'article 472, alinéa 2, du code de procédure civile, que si l'intimé ne comparait pas le juge d'appel est tenu de vérifier si la demande de l'appelant est régulière recevable et bien fondée.

En application de l'article 954 alinéa 6 du code de procédure civile, la partie qui ne conclut pas est réputée s'approprier les motifs du jugement.

Sur la dette locative

Pour rejeter les demandes de la société Seqens, le premier juge a considéré qu'elle ne rapportait pas la preuve que le logement litigieux est de type T4 ni du montant de la contribution qui serait dû à ce titre.

Devant la cour d'appel, la société Seqens qui demande l'infirmation réitère sa demande, d'un montant réactualisé.

Elle fait valoir que les gardiens d'immeubles bénéficient d'un logement de fonction de 3 pièces et, en cas d'attribution de pièces supplémentaires, peuvent avoir à verser une contribution que M. [E] a systématiquement refusé de payer, à l'exception de 2 règlements, et ce malgré plusieurs rappels.

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

L'article 9 du code de procédure civile dispose qu'"Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention".

Il résulte des éléments produits que M. [E] a bien déménagé dans le logement numéroté 313 330 situé [Adresse 6] aux [Localité 8], comme il l'indique d'ailleurs dans un courriel du 31 octobre 2017 ; que ce logement, dont la porte est numérotée C31 est un T4 de 75,59 m² ainsi que le mentionne la convention de conventionnement de l'immeuble, conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et l'habitation, le 21 novembre 2013, qui est produite devant la cour d'appel.

Il convient d'observer que c'est d'ailleurs à cette adresse précise que l'intimé a reçu tous les courriers et les procès-verbaux d'huissier de justice qui lui ont été adressés dans le cadre de la présente procédure, à domicile vérifié.

Ce logement est d'ailleurs bien référencé sur le numéro de lot 313 330 dans la base de données de la bailleresse, l'ensemble de ces informations étant objectif et cohérent.

La société Seqens démontre donc que le logement de fonction dont bénéficie M. [E] est bien de type T4.

Elle produit par ailleurs:

- la note de service du 21 juin 2017 par laquelle France Habitation (devenue Seqens) a rappelé les règles d'attribution des logements de fonction des gardiens, le principe de l'attribution d'un logement de fonction de type F3 et la possibilité du salarié de demander à bénéficier d'un appartement plus grand sous réserve de prendre en charge une contribution de loyer;

-l'accord collectif d'adaptation du 30 septembre 2019 relatif aux compléments de rémunération des personnels logés à l'occasion de la fusion d'entreprises au sein de Seqens (dont France Habitation), qui reprend ces règles et, notamment, prévoit la création d'un groupe "fermé" regroupant les gardiens d'immeuble déjà présents aux effectifs des entreprises au jour de leur fusion et pour lesquels les règles relatives au paiement d'une contribution en cas d'attribution d'une ou plusieurs pièces supplémentaires sont maintenues (article 9 iii); ce document fait état pour l'ensemble des salariés logés, de ce que l'avantage en nature que représente le logement sera évalué selon le barème forfaitaire de l'Urssaf, qui dépend du nombre de pièces du logement et de la rémunération du salarié, un montant indicatif de ce barème au 1er janvier 2019 étant en outre précisé;

-le barême forfaitaire diffusé par l'urssaf depuis 2017, pour un logement d'une pièce sur la base de la rémunération brute la plus faible;

-les diverses sommations et courriers par lesquels Seqens a rappelé ces principes à l'intéressé, faisant notamment état de l'accord convenu oralement avec lui à l'occasion d'un entretien avec des directeurs de la société Seqens, en vue d'établir un échéancier (courrier récapitulatif du 30 janvier 2024), et qu'il n'a pas été respecté; ainsi au 30 novembre 2017 la somme à payer s'élevait à 61,42 euros par mois et au début de l'année 2025 la somme à payer mensuellement était de 70,60 euros mensuels.

-un décompte arrêté au 31 mars 2025 d'où il résulte que M. [E] est redevable de la somme de 5.565,06 euros, d'où

l'appelante déduit, dans ses conclusions, des frais de 111,52 euros, soit un solde de 5.452,54 euros au titre de la contribution supplémentaire correspondant à l'octroi d'une 4ème pièce dans son logement de fonction.

Ce décompte commence à zéro et fait état de quelques paiements effectués en 2018, 2022, 2023 et 2024, l'essentiel des sommes dues étant demeuré impayé et la dette n'ayant fait que s'accroître.

L'appelante démontre donc suffisamment le principe et le quantum de l'obligation qu'elle invoque et il convient de condamner l'intimé à lui payer cette somme, le jugement étant infirmé sur ce point.

Sur les dommages-intérêts pour résistance abusive

M. [E] a obtenu de gain de cause en première instance, de sorte qu'aucune résistance abusive ne saurait lui être reprochée, pas plus qu'au regard de l'article 1231-6 du code civil ; il convient donc de confirmer le jugement sur ce point.

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 ; il est équitable d'allouer à l'appelante une indemnité de procédure de 1.000 euros au titre de l'article 700 de première instance et d'appel (soit 500 euros x2), étant observé que la sommation délivrée le 2 juin 2023 n'entre pas dans les dépens mais relève des frais de procédure de l'article 700.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt rendu par défaut,

Infirme, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive,

Et statuant à nouveau sur les chefs de dispositifs infirmés, et y ajoutant,

Condamne M. [W] [E] à payer à la société Seqens SA d'HLM la somme de 5.452,54 euros arrêtée au 31 mars 2025, au titre de la contribution pour le bénéfice de la quatrième pièce du logement de fonctions qui lui a été attribué,

Condamne M. [W] [E] aux dépens de première instance et d'appel;

Condamne M. [W] [E] à payer à la société Seqens SA d'HLM la somme de 1.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires,

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,