

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 15 FÉVRIER 2011

(n° 86 , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **08/18829**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 08 Juillet 2008 - Tribunal d'Instance de PARIS
19^{ème} arrondissement - RG n° 11-08-000390

APPELANTE :

- S.A.R.L. HOTEL GRESSET représentée par son Gérant

ayant son siège 4 rue Gresset - 75019 PARIS

représentée par la SCP BASKAL - CHALUT-NATAL, avoués à la Cour
assistée de Maître Ahcène BOZETINE, avocat plaidant pour la SELARL BOZETINE
AMNACHE HALLAL, avocats au barreau de PARIS, toque K 149

INTIMÉS :

- Madame Micheline [REDACTED]

demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- Monsieur Arezki [REDACTED]

demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- Monsieur Ammar [REDACTED]

demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- Monsieur Maamar [REDACTED]

demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- Monsieur Hocine [REDACTED]

demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- Monsieur Gérard [REDACTED]

demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- Monsieur Ahcène NA [REDACTED]

demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- Monsieur Boukhalfa [REDACTED]

demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- **Monsieur Arezki** [REDACTED]
demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- **Monsieur Mouloud** [REDACTED]
demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- **Monsieur Mohand Said** [REDACTED]
demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- **Monsieur Mohammed Ben Mohammed** [REDACTED]
demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- **Monsieur Ahcène** [REDACTED]
demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- **Madame Josseline** [REDACTED]
demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- **Monsieur Smail** [REDACTED]
demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

- **Madame** [REDACTED] **MARIA**
demeurant 4 rue Gresset - 75019 PARIS

tous représentés par Maître Lionel MELUN, avoué à la Cour
assistés de Maître Sarah DAHER, avocat plaidant pour le Cabinet VIANDIER, avocats au
barreau de PARIS, toque C2335

COMPOSITION DE LA COUR :

Après rapport oral, l'affaire a été débattue le 06 Septembre 2010, en audience
publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Jacques REMOND, Président
Madame Marie KERMINA, Conseillère
Madame Claude JOLY, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier :
lors des débats et du prononcé : Madame OUDOT

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement 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 Monsieur Jacques REMOND, président et par Madame OUDOT,

- in limine litis, au visa des articles 56 et 648 du Code de Procédure Civile, de dire nulle et de nul effet, l'assignation délivrée à la société HÔTEL GRESSET et le jugement subséquent ;
- subsidiairement au fond, au visa de l'article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, de dire et juger que les locaux litigieux ne constituent pas la résidence principale des intimés ;
- dans tous les cas, condamner solidairement les intimés :
 - à payer à la société HÔTEL GRESSET la somme de 5 000 €, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
 - aux dépens, avec application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans leurs dernières conclusions signifiées le 22 juin 2010, madame Micheline [REDACTED],

[REDACTED],
 [REDACTED],
 [REDACTED],
 [REDACTED],
 MARIA demandent à la Cour, au visa des articles L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1719 du Code Civil, de :

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions ;
- y ajouter et condamner la société HÔTEL GRESSET à payer les sommes suivantes, arrêtées au 1^{er} mai 2010 :

- 275 €, à madame [REDACTED] ;
- 220 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 6 060 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 9 675 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 320 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 110 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 110 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 485 €, à madame [REDACTED] ;
- 260 €, à monsieur [REDACTED] ;

- condamner le gérant de la société HÔTEL GRESSET au paiement d'une indemnité de 5 000 €, à chacun des occupants, à titre de dommages et intérêts, en réparation des voies de fait ;
- condamner la société HÔTEL GRESSET aux dépens, en ce compris les frais d'huissier, ainsi que 5 000 €, au titre de l'article 37 de la loi du 9 juillet 1991, et dire qu'ils seront recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

*
* *
*

SUR CE, LA COUR

Il y a tout d'abord lieu de constater que :

- présent en première instance et appelant, monsieur Ammar [REDACTED] n'a à aucun moment sollicité le remboursement d'un trop perçu de loyer ;
- n'est pas critiquée en cause d'appel le rejet de la demande tendant à faire injonction à la société HÔTEL GRESSET de réaliser des travaux sous astreinte ;
- messieurs [REDACTED] et madame [REDACTED] n'ont formé en cause d'appel aucune demande de réactualisation.

* sur l'assignation introductive d'instance

En vertu de l'article 648 du Code de Procédure Civile, tout acte d'huissier indique, indépendamment des mentions prescrites par ailleurs, sa date et, si le requérant est une personne physique, ses nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance; ces mentions sont prescrites à peine de nullité.

Conformément à l'article 114 du même Code, la nullité pour omission de l'une des mentions exigées pour la désignation du requérant n'est toutefois encourue que si le destinataire établit que le vice lui cause un grief.

La société appelante soutient que, les intimés revendiquant le bénéfice de l'article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'absence de toutes les mentions requises par l'article 648 du Code de Procédure Civile et l'indication de certaines mentions erronées lui causent un grief certain.

Outre que l'article 648 du Code de Procédure Civile est inapplicable lorsque la contestation porte, non pas sur l'irrégularité ou l'omission des mentions qu'il exige, mais sur leur véracité, il convient de relever que les nom, prénoms, domicile (4 rue Gresset, à Paris 19^{ème} arrondissement), nationalité (française, algérienne ou portugaise), date et lieu de naissance de chacun des locataires sont mentionnés dans l'assignation.

S'agissant en particulier de leur profession, l'assignation critiquée précise qu'ils sont "sans emploi", ce qui est le cas pour celles et ceux qui sont retraités, à savoir :

□ mesdames D [REDACTED] et [REDACTED] (situation non contestée) ;
messieurs [REDACTED] (document de la Caisse d'Assurance Vieillesse (CAV) indiquant le montant à déclarer au titre de sa retraite versée en 2005 par le régime général de la Sécurité sociale + trois avis d'impôt sur les revenus 2005, 2006 et 2007) ;
[REDACTED] (duplicata de sa déclaration fiscale 2006, établi par la Caisse d'Assurance Vieillesse le 28 mai 2007) ; [REDACTED] (document concernant le montant de sa retraite versée en 2006, par le régime général de la Sécurité Sociale + avis d'impôt sur les revenus 2007 et 2009).

D'autre part, à l'exception de monsieur [REDACTED] qui a occupé une chambre dans l'hôtel GRESSET jusqu'en octobre 2008, et dont l'absence d'emploi n'est étayée par aucune pièce, les locataires suivants justifient avoir de modestes ressources :

□ madame [REDACTED] (avis d'impôt sur les revenus 2005, 2006 et 2007) ;
messieurs [REDACTED] (attestation Assedic du 12 février 2008) ; [REDACTED] L (attestation de versement de l'allocation de logement et du RMI pour le mois de décembre 2007 et avis de non imposition pour les années 2005, 2006 et 2007) ; [REDACTED] (avis de renouvellement, par l'Assedic (21 janvier 2008), de l'allocation spécifique de solidarité pour douze mois à compter du 1^{er} décembre 2007) ; [REDACTED] (attestation de paiement Assedic, délivrée le 14 janvier 2008 par borne interactive) ; [REDACTED] (avis d'impôt sur les revenus 2005, 2006 et 2007) ; [REDACTED] (avis d'impôt sur les revenus 2005, 2006 et 2007) ; [REDACTED] (avis d'impôt sur les revenus 2005, 2006 et 2007) ; [REDACTED] (avis d'impôt sur les revenus 2005, 2006 et 2007) ; [REDACTED] (bulletin de paie du mois de novembre 2007 pour un emploi d'ouvrier qualifié cariste).

Le fait que l'expression "sans emploi" ait été utilisée pour désigner à la fois des retraités et des personnes privées de revenus réguliers en raison de la précarité de leur situation professionnelle n'est en tout état de cause pas de nature à induire la société appelante en erreur sur la situation des intimés.

Tous les documents produits par ces derniers indiquant comme adresse le 4 rue Gresset, à Paris 19^{ème} arrondissement, il apparaît que la société HÔTEL GRESSET ne rapporte pas la preuve du grief que lui aurait causé la rédaction de l'assignation, et ce, y compris dans le cadre d'une action tendant à l'application de l'article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il résulte de ces motifs, ajoutés à ceux pertinents du Premier Juge et que la Cour adopte, qu'il n'y

a pas lieu d'annuler la citation introductive d'instance, ni le jugement subséquent.

La société HÔTEL GRESSET sera dès lors déboutée de sa demande de ce chef.

* sur le critère de résidence principale et sur l'augmentation des loyers

En vertu de l'article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale.

Contrairement à ce que soutient la société appelante, il ressort des pièces produites par les intéressés - sur lesquelles figure l'adresse du 4 rue Gresset, à Paris 19^{ème} arrondissement -, à savoir, outre les divers documents ci-dessus énumérés :

- des titres de séjour ou certificats de résidence algérien délivrés à messieurs [REDACTED] (début de validité: le 9 octobre 2003), [REDACTED] (délivré le 6 juin 1999), [REDACTED] (valable à compter du 28 avril 1999), [REDACTED] (début de validité: le 3 juillet 1999), [REDACTED] (début de validité: le 28 mars 2001), [REDACTED] (début de validité: le 6 décembre 1999), [REDACTED] (début de validité: le 22 août 1999), [REDACTED] (début de validité: le 27 février 2006), [REDACTED] (début de validité: le 5 juillet 1999), [REDACTED] (début de validité: le 5 juillet 1999),

- la carte de séjour Communauté Européenne de madame [REDACTED] (délivrée le 18 janvier 1997) et les cartes nationales d'identité établies aux noms de mesdames [REDACTED] (délivrée le 9 mai 2007) et [REDACTED] (délivrée le 6 août 1999), ainsi qu'à celui de monsieur [REDACTED] (délivrée le 17 décembre 2003),

- le récépissé de déclaration de changement de résidence de monsieur [REDACTED] délivré le 13 septembre 2004, par le commissariat de police du 19^{ème} arrondissement de Paris,

- l'attestation de domicile établie le 28 octobre 2007, par monsieur [REDACTED] gérant de l'hôtel GRESSET, qui précise que "monsieur Arezki [REDACTED] est résident de l'hôtel GRESSET depuis le 1^{er} novembre 1986 à ce jour",

- les quittances de loyer délivrées à messieurs [REDACTED] (terme d'août 2001, payé le 30 juillet 2001), [REDACTED] (termes de décembre 1998 et d'août 2007), [REDACTED] (terme de juillet 2007), [REDACTED] (octobre 2004), [REDACTED] (avril et mai 2009),

- les "factures" relatives à l'occupation de chambres de l'établissement et émises aux noms de madame [REDACTED] (31 août et 30 septembre 2007 ; juillet 2008 à décembre 2008 inclus), et de messieurs [REDACTED] (septembre et octobre 2007), [REDACTED] (septembre 2007 et janvier 2008), [REDACTED] (novembre 2007 ; janvier à octobre 2009), [REDACTED] (octobre et novembre 2007 ; juillet et août 2008 ; janvier et février 2009 ; avril à septembre 2009 inclus ; janvier à avril 2010 inclus), [REDACTED] (novembre et décembre 2007 ; juillet à décembre 2008 inclus ; janvier 2009 à mars 2009 inclus ; juin 2009), [REDACTED] (31 décembre 2007), [REDACTED] (décembre 2007 et février 2008), [REDACTED] (septembre et octobre 2007), [REDACTED] (septembre 2007), [REDACTED] (terme du 5 décembre 2007 au 5 janvier 2008 ; "loyer et charges de séjour" de mars 2009), [REDACTED] (décembre 2007 ; mai, août, octobre et novembre 2008), [REDACTED] (décembre 2007 et décembre 2008), [REDACTED] (de juillet 2008 à janvier 2009 inclus) et de mesdames [REDACTED] (terme de novembre 2007 ; juillet 2008 ; juillet 2009 et avril 2010) et [REDACTED] (septembre et novembre 2007),

que les intimés justifient de ce qu'ils sont installés sur le territoire français depuis plusieurs années et de ce qu'ils ont établi leur résidence principale à l'hôtel GRESSET ; ils sont donc fondés à invoquer l'application du texte légal susvisé, lequel stipule, dans son 4^{ème} alinéa, que :

" le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit en informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles

conditions, le contrat est renouvelé pour un an”.

Imposée sans respect de ce préavis de trois mois, ni de la date d'échéance annuelle des baux, l'augmentation de loyer imposée unilatéralement par le bailleur est nulle et de nul effet.

Les travaux entrepris par la société appelante ne pouvant justifier le non respect de l'alinéa 4 de l'article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le jugement ne peut qu'être confirmé en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à augmentation des loyers et en ce qu'il a condamné la société HÔTEL GRESSET à payer à madame [REDACTED], à messieurs [REDACTED]

[REDACTED], à titre de remboursement de trop perçu de loyers, les sommes figurant au dispositif de la décision entreprise et rappelées en tête du présent arrêt.

En ce qui concerne madame [REDACTED], la société appelante soutient qu'elle s'est désistée de son action, en invoquant une attestation rédigée par cette locataire, aux termes de laquelle elle retirait sa plainte contre l'hôtel GRESSET et acceptait l'augmentation de loyer "à cause des grands travaux qui ont eu lieu au niveau de l'immeuble" et dans sa chambre (refaite entièrement à neuf, literie complètement neuve (lit, matelas, table, chaises)).

Force est cependant de constater que l'attestation sus-visée est datée d'avril 2008 et que le désistement allégué est démenti par le maintien de l'action de madame [REDACTED] devant le Tribunal (cf: la communication, le 28 mai 2008, de sa carte de séjour (pièce n°43 des intimés)) et qu'il n'a pas été formalisé sur le plan judiciaire ni lors de l'audience de plaidoiries devant le Premier Juge (3 juin 2008), ni devant la Cour.

Pour les motifs ci-dessus exposés, le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a condamné la société HÔTEL GRESSET à payer à madame [REDACTED] la somme de 1 080 €, à titre de remboursement d'un trop perçu de loyers.

S'agissant des demandes d'actualisation formées devant la Cour, il ressort des pièces produites par les parties que :

- madame [REDACTED] et messieurs [REDACTED] et [REDACTED] sont fondés à solliciter le remboursement :
 - ☐ la première, de la somme de 275 €, pour les mois de juillet et d'août 2008, et pour celui de novembre 2008 ;
 - ☐ le deuxième, de la somme de 220 €, pour les mois de juillet et d'août 2008 ;
 - ☐ le troisième, dont le loyer avait également subi une augmentation de loyer imposée par le bailleur, de la somme de 260 €, pour les mois de janvier et de février 2009 ;
- messieurs [REDACTED] et [REDACTED], qui ont quitté les lieux, respectivement, les 1^{er} janvier et 1^{er} février 2009, sont fondés à solliciter le paiement d'un trop perçu de 110 €, pour le premier (août 2008) et de 320 €, pour le second (juillet et août 2008 ; octobre à janvier 2009) ;
- la signature, le 10 janvier 2009, avec la société HÔTEL GRESSET d'un contrat de location meublée, moyennant un loyer mensuel (charges comprises) de 550 €, ne permet pas à madame [REDACTED] de solliciter le remboursement d'un trop perçu après décembre 2008 ; sa demande ne peut donc être accueillie qu'à hauteur de 95 € ;
- la signature, le 2 février 2009, avec la société HÔTEL GRESSET d'un contrat de location meublée, moyennant un loyer mensuel (charges comprises) de 550 €, payable à compter du 1^{er} mars 2009, ne permet pas à monsieur [REDACTED], qui a quitté les lieux fin juin 2009, de solliciter le remboursement d'un trop perçu après février 2009 ; sa demande d'actualisation ne peut donc être accueillie qu'à hauteur de 395 €, pour les mois de juillet et d'août 2008 et pour les mois de décembre 2008 à février 2009 inclus ;
- monsieur [REDACTED] n'ayant pas signé le contrat de location meublée du 2 mars 2009 et faute d'élément relatif à un éventuel partage du prix du loyer avec un co-

locataire (monsieur [REDACTED]), sa demande sera accueillie à hauteur de 6 060 €, pour les mois de juillet et d'août 2008, de janvier et de février 2009, d'avril à septembre 2009 et de janvier à avril 2010 inclus ;

- faute d'élément relatif à un éventuel partage du prix du loyer avec un co-locataire (monsieur [REDACTED]), la demande de monsieur [REDACTED] sera également accueillie à hauteur de 110 €, pour le mois de mars 2009.

Le jugement sera en conséquence réformé en ce sens.

* sur les demandes dirigées contre le gérant de la société HÔTEL GRESSET

Force est de constater que le gérant de la société HÔTEL GRESSET n'a pas été attrait, à titre personnel, en cause d'appel.

Toutes les demandes dirigées à son encontre sont dès lors irrecevables.

Sur les frais irrépétibles

L'issue du litige exclut l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile en faveur de la société HÔTEL GRESSET.

S'il y a lieu de confirmer le jugement qui a alloué à chacun des demandeurs la somme de 500 €, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, il serait inéquitable de laisser à la charge des intimés, dont il n'est pas établi qu'ils bénéficient de l'aide juridictionnelle, les frais irrépétibles exposés par eux en cause d'appel.

Il leur sera alloué de ce chef une indemnité complémentaire et globale de 2 000 €, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La société HÔTEL GRESSET supportera les dépens de l'instance d'appel, lesquels comprennent les frais d'huissier.

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevable la demande dirigée contre le gérant de la S.A.R.L. HÔTEL GRESSET ;

Confirme le jugement en toutes ses dispositions, sauf toutefois en ce que soit actualisée la condamnation de la S.A.R.L. HÔTEL GRESSET au paiement de trop perçus de loyer au profit de certains locataires ;

Y ajoutant,

Condamne la S.A.R.L. HÔTEL GRESSET à payer les sommes suivantes, arrêtées au 1^{er} mai 2010 :

- 275 €, à madame [REDACTED] ;
- 220 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 6 060 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 395 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 320 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 110 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 110 €, à monsieur [REDACTED] ;
- 95 €, à madame [REDACTED] ;
- 260 €, à monsieur [REDACTED] ;

Déboute la S.A.R.L. HÔTEL GRESSET du surplus de ses demandes ;

Déboute madame Micheline [REDACTED], messieurs [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] du surplus de leurs demandes ;

Condamne la S.A.R.L. HÔTEL GRESSET à verser à madame Micheline [REDACTED], et à messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] à madame Josseline [REDACTED], à monsieur Smail [REDACTED] et à madame [REDACTED] la somme complémentaire et globale de 2 000 €, en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Condamne la S.A.R.L. HÔTEL GRESSET aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct au profit des avoués de la cause, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

La Greffière,

Le Président,