

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 25 JANVIER 2011

(n° 464 , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 09/22803

Décision déferée à la Cour : Jugement du 20 Octobre 2009 - Tribunal d'Instance de PARIS 13^{ème}
arrondissement - RG n° 11-09-000216

APPELANT :

- Monsieur [REDACTED] R [REDACTED]

demeurant [REDACTED]

75013 PARIS

représenté par Maître Chantal BODIN-CASALIS, avoué à la Cour
assisté de Maître Maryse FOUR QUAGLIA, substituée par Maître Olivier BROCHARD, avocats
au barreau de PARIS, toque C 944

(bénéficie d'une aide juridictionnelle partielle 25% - numéro 2009/050680 du 04/01/2010
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMÉ :

- Monsieur [REDACTED] G [REDACTED]

demeurant [REDACTED] ISSY LES MOULINEAUX

représenté par la SCP GARNIER, avoués à la Cour
assisté de Maître Caroline COHEN, avocat plaissant pour la SCP CGNT AVOCATS, avocats au
barreau de NANTERRI, toque PN732

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 22 Novembre 2010, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Jacques REMOND, Président, entendu en son rapport et Madame Marie KERMINA, Conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Jacques REMOND, président
 Madame Marie KERMINA, conseillère
 Madame Michèle TIMBERT, conseillère désignée pour compléter la chambre, en remplacement de Madame Claude JOLY, par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'appel de Paris du 30 août 2010.

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, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par acte sous seing privé du 27 juin 1976, M. G [REDACTED] loué à M. R [REDACTED] une pièce dépendant du bâtiment D, fond de galerie, [REDACTED] PARIS, [REDACTED]

Par acte d'huissier de justice du 20 février 2008 à effet au 31 mai 2009, M. G [REDACTED] a signifié à M. R [REDACTED] un congé avec offre de vente sur le fondement de l'article 15-11 de la loi du 6 juillet 1989.

Le 6 mars 2009, M. G [REDACTED] assigné M. R [REDACTED] devant le tribunal d'instance aux fins, notamment, d'expulsion.

Par jugement du 20 octobre 2009 assorti de l'exécution provisoire, le tribunal d'instance de PARIS (13^e arrondissement) a :

- dit le congé régulier,
- dit M. R [REDACTED] déchu de tout titre d'occupation,
- ordonné son expulsion et celle de tout occupant de son chef au besoin avec l'assistance de la force publique ainsi que la séquestration sur place ou dans tel garde-meubles aux frais de la personne expulsée du mobilier garnissant les lieux,
- accordé à M. R [REDACTED] un délai de trois mois à compter de la signification du jugement pour quitter les lieux,
- condamné M. R [REDACTED] à payer une indemnité provisionnelle d'occupation égale au loyer et charges, due jusqu'à la libération effective des lieux,
- débouté M. G [REDACTED] du surplus de ses prétentions,
- condamné M. R [REDACTED] aux dépens.

M. R [REDACTED] a interjeté appel de ce jugement.

Par conclusions signifiées le 24 février 2010, M. R. [REDACTED] demande à la cour, réformant le jugement, à titre principal, de dire le congé nul et de débouter M. G. [REDACTED] de ses demandes, à titre subsidiaire, de lui accorder un délai d'un an pour quitter les lieux, et, en tout état de cause, de lui allouer la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions signifiées le 10 mars 2010, M. G. [REDACTED] demande à la cour de confirmer le jugement sauf à ordonner l'expulsion sans délai sous astreinte de 50 euros par jour à compter de l'expiration du délai d'un mois après la signification de l'arrêt jusqu'à la restitution des clés, la cour se réservant la liquidation de l'astreinte, et à condamner M. R. [REDACTED] au paiement de la somme de 2 614, 60 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et, ajoutant au jugement, de le condamner au paiement de la somme de 1 500 euros à titre de dommages et intérêts.

SUR CE, LA COUR :

Considérant qu'il appartient à M. R. [REDACTED], qui se prévaut du caractère frauduleux du congé, de démontrer, que, comme il l'allègue, le prix proposé a été fixé de manière volontairement dissuasive dans l'intention évidente de l'empêcher d'exercer son droit de préemption ;

Considérant qu'il est constant que la surface de la pièce offerte à la vente au prix de 35 000 euros, mesure moins de 9 m² (7,95 m² selon M. R. [REDACTED], environ 8 m² selon M. G. [REDACTED] ; qu'elle ne constitue donc pas un logement décent au sens du décret du 30 janvier 2002 ;

Considérant que M. G. [REDACTED] ne critique pas les allégations de M. R. [REDACTED] corroborées par l'estimation de valeur vénale à 15 000 euros, effectuée le 10 mars 2009 par l'agence FONCIA VERLAINE, selon lesquelles le bien est dans un état général déplorable et insalubre, munis d'équipements vétustes voire dangereux, impropre à sa destination actuelle ;

Considérant que M. G. [REDACTED], qui se réfère dans ses conclusions au prix moyen du m² sur le marché de l'immobilier ancien de l'habitation dans le 13^e arrondissement de Paris établi par la chambre des notaires et à la forte rentabilité locative des chambres de service, ne conteste pas avoir eu l'intention de proposer à la vente, au prix du marché de l'investissement locatif, un bien qui ne peut pas être proposé à la location ;

Que le prix fixé est manifestement excessif compte tenu des caractéristiques du bien ;

Qu'à la date du congé, M. G. [REDACTED] n'avait pas d'acquéreurs potentiels au prix retenu, l'offre d'achat par une occupante de l'immeuble au prix de 30 000 euros le 20 avril 2009, portée à 35 000 euros le 30 juin 2009, que M. G. [REDACTED] a produite devant le tribunal d'instance, ayant été formulée non seulement postérieurement à la date de délivrance du congé, mais aussi postérieurement à l'assignation ;

Qu'étant dissuasif pour tout acquéreur, le prix l'est également pour M. R. [REDACTED] l'intention étant dans son cas évidente, en l'empêchant d'exercer son droit de préemption, de provoquer son éviction des lieux, M. G. [REDACTED] ne prouvant pas, au seul vu des attestations produites dont la portée est démentie par les pièces versées aux débats par M. R. [REDACTED] que celui-ci n'occupe plus les lieux ;

Que la preuve de l'intention de M. G. [REDACTED] de faire obstacle à l'exercice de son droit de préemption par M. R. [REDACTED] est encore confortée par le fait que M. G. [REDACTED] a assigné M. R. [REDACTED] sans attendre l'échéance du congé ;

Considérant que ces manoeuvres caractérisent une fraude dans la délivrance du congé ; que la demande de M. R. [REDACTED] tendant à en voir prononcer la nullité sera accueillie, M. G. [REDACTED] étant débouté de sa demande d'expulsion, d'indemnité d'occupation et de sa demande de dommages et intérêts en l'absence de faute de M. R. [REDACTED] le jugement étant réformé ;

Considérant qu'il y a lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de M. R. [REDACTED] dans les termes du dispositif ci-après ;

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement entrepris dans toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Dit que le congé signifié le 20 février 2008 à M. R. [REDACTED] est nul ;

Déboute M. G. [REDACTED] de ses demandes d'expulsion, d'indemnités d'occupation et de dommages et intérêts ;

Condamne M. G. [REDACTED] à payer à M. R. [REDACTED] une somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute M. G. [REDACTED] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. G. [REDACTED] aux dépens de première instance et d'appel avec, pour les dépens d'appel, recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et à la loi sur l'aide juridictionnelle.

I.a Greffière,

Le Président,