

**Jurisprudence**

**Cour d'appel de Paris**  
**Pôle 04 ch. 04**

**6 mars 2018**  
n° 16/03562  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour d'appel de Paris Pôle 04 ch. 04 6 mars 2018 N° 16/03562

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 06 MARS 2018

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/03562

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Décembre 2015 - Tribunal d'Instance de PARIS - 11ème arrondissement - RG n° 11-14-000672

APPELANT

Monsieur Cyrille A.

né le 16 Juillet 1956 à AIX LES BAINS (73)

54, Boulevard Richard Lenoir

75011 PARIS

Représenté et ayant pour avocat plaident Maître Claire DI CRESCENZO, avocat au barreau de PARIS, toque : C1738

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2016/004419 du 05/02/2016 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMEE

Mademoiselle Jana K.

née le 03 Septembre 1986 à VARNSDORF (REPUBLIQUE TCHÈQUE)

84, rue de l'Industrie

92700 COLOMBES

Représentée et ayant pour avocat plaidant Maître Emmanuel MALBEZIN, avocat au barreau de PARIS, toque : C586

Ayant pour conseil Maître Alexandre SECK, avocat au barreau de PARIS, toque : C0586

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 30 Janvier 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente et Mme Sophie GRALL, conseillère.

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

Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente

Mme Sophie GRALL, conseillère

M. Philippe JAVELAS, conseiller

qui en ont délibéré.

En application de l'ordonnance de Mme La Première Présidente de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 05 janvier 2018.

Le rapport ayant été fait par Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Mme Mélodie ROSANT

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 Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente et par Mme Mélodie ROSANT, greffière présente lors de la mise à disposition.

\*\*\*

Suivant contrat du 2 août 2014, Madame Jana K. a pris en location une chambre meublée, au sein même de l'appartement de Monsieur Cyrille A. au 54, boulevard Richard Lenoir à PARIS (75011).

Suite à un désaccord, Madame Jana K. a fait appel aux forces de l'ordre de telle sorte qu'un équipage de police s'est déplacé dans la nuit du 6 au 7 août 2014. Les fonctionnaires de police ont dressé un compte rendu constatant que Monsieur Cyrille A. ne souhaitait plus héberger Madame Jana K. car elle possédait trop de bagages et qu'il s'était engagé à poser un verrou sur la porte de la chambre de sa locataire comme elle l'avait demandé, mais à une date ultérieure.

Une plainte a été déposée par Madame Jana K. contre Monsieur Cyrille A. du chef de violences volontaires ayant entraîné une ITT de moins de 8 jours.

Par lettre recommandée du 12 août 2014 reçue le 18 août 2014, Monsieur A. recevait une mise en demeure du conseil de Madame Jana K. d'avoir à lui restituer la somme de 850 euros.

Madame Jana K. a assigné Monsieur Cyrille A. en date du 27 mars 2015.

Par jugement du 29 décembre 2015, non assorti de l'exécution provisoire, le Tribunal d'Instance de Paris du 11ème arrondissement a :

- condamné Monsieur Cyrille A. à payer à Madame Jana K., la somme de 850 euros correspondant au montant du dépôt de garantie, majoré des frais de réservation indus,

- condamné Monsieur Cyrille A. à payer à Madame Jana K., la somme de 1300 euros, à titre de dommages intérêts du fait des troubles de jouissance subis par la locataire et conséquence du non respect par le bailleur de ses obligations contractuelles,

- condamné Monsieur Cyrille A. à payer à Madame Jana K., la somme de 800 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté Madame Jana K. du surplus de ses demandes.

Monsieur Cyrille A. a interjeté appel de ce jugement le 8 février 2016.

Suivant conclusions déposées et notifiées le 25 mars 2016 par le RPVA, Monsieur Cyrille A., appelant, demande à la cour d'infirmier le jugement attaqué et de :

- le décharger de toutes ses condamnations,
- constater que Madame Jana K. a emménagé et a résilié le bail sans préavis,
- condamner Madame Jana K. à lui payer à une somme de 1 006,45 euros correspondant à la dette locative, assortie des intérêts,
- condamner Madame K. aux dépens et au paiement d'une somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Suivant conclusions déposées et notifiées le 17 mai 2016 par le RPVA, Madame Jana K., intimée et appelante à titre incident, demande à la cour de confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a condamné Monsieur Cyrille A. et d'infirmier le jugement entrepris sur le montant de la condamnation de Monsieur Cyrille A., sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que sur le débouté du surplus de ses demandes.

L'intimée demande à la cour, statuant à nouveau, de condamner Monsieur Cyrille A. à :

- une indemnité forfaitaire complémentaire de 65 euros à partir du 16 septembre 2015 et s'interrompant à la restitution complète du dépôt de garantie,
- une astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir pour le défaut de règlement du dépôt de garantie, de la pénalité et de ses accessoires,

ainsi que de le condamner au titre de l'article 700 du code de procédure civile au paiement de la somme de 2 788,97 euros.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 19 décembre 2017.

SUR CE, LA COUR,

\* Sur l'irrecevabilité d'un moyen nouveau

Considérant que Madame Jana K., intimée et appelante à titre incident, soulève une exception d'irrecevabilité visant un moyen nouveau invoqué par Monsieur Cyrille A. ; qu'elle fait valoir que Monsieur Cyrille A. a attendu ses conclusions d'appelant en date d'avril 2016 pour invoquer un défaut de jouissance paisible qui lui serait imputable ; que selon elle, ce moyen évoqué pour la première fois en cause d'appel doit donc être jugé irrecevable en la forme, en vertu de l'article 564 du code de procédure civile ;

Que cependant Monsieur Cyrille A. ne forme aucune demande à ce titre et que cette demande n'est pas reprise au dispositif des conclusions de l'intimée, qui seul saisit la cour ;

\* Sur l'exigibilité du loyer

Considérant que, pour solliciter de la cour qu'elle infirme le jugement entrepris, Monsieur Cyrille A., appelant, fait valoir que c'est à tort que le Tribunal de première instance a considéré que Madame Jana K. n'a pas emménagé et que le loyer n'était donc pas dû ;

Qu'il fait valoir que Madame Jana K. a expliqué avoir dû quitter les lieux, ce qui prouve qu'elle a effectivement emménagé ; qu'il souligne encore que Madame Jana K. a pu stocker ses caisses dans son appartement, comme l'attestent les photos de la caisse livrée prise par le taxi ;

Qu'il précise que lorsque Madame Jana K. prétend ne pas avoir eu les clés de la porte de l'appartement ni de clés spécifiques à sa chambre dont elle a réclamé la fermeture, alors que la dite chambre ne possédait pas de verrou ;

Que l'appelant fait valoir qu'il est impossible que Madame Jana K. soutienne qu'elle ignorait, après avoir visité l'appartement en vue de louer une chambre meublée chez l'habitant, que cette chambre ne se fermait pas à clé tout en disposant d'un système de fermeture garantissant l'intimité de la locataire ;

Qu'il souligne encore que l'absence de verrou ne contrevient à aucune disposition dès lors que le verrou n'a jamais existé et n'était pas prévu par le bail et que Madame Jana K. était parfaitement au fait de son absence ;

Que la locataire soutient qu'elle n'a reçu ni les clés de sa chambre (inexistantes) ni les clés de l'appartement lui même puisqu'elle n'a pu s'installer le 6 août, Monsieur Cyrille A. refusant de l'héberger ce que deux témoins peuvent attester du fait qu'elle n'était pas en possession des clés, à savoir Madame P. (amie de l'intimée) et Monsieur N. (chauffeur de taxi) ;

Qu'elle ajoute que l'annexe au contrat de bail relative à la remise des clés est restée non renseignée ;

Qu'elle précise que les parties avaient convenu, lors de la signature du contrat de bail, que la porte de la chambre louée serait ultérieurement pourvue d'une fermeture avec une serrure, ce qui est d'ailleurs appuyé par les constatations des fonctionnaires de police dans leur rapport d'intervention ;

Que Monsieur Cyrille A. fait valoir que Madame Jana K. ne cherchait pas à louer une chambre mais un local fermé à clé pour entreposer ses affaires ; que dès lors, le trouble provient du locataire et non pas du bailleur ; qu'il sous entend dès lors un changement de destination des lieux par la locataire ;

Que Madame Jana K., intimée et appelante à titre incident, fait valoir que Monsieur Cyrille A. a manqué à ses obligations de bailleur au regard des dispositions des articles 1135 et 1719 du code civil et a provoqué un trouble de jouissance pour elle ;

Que cependant le bail cependant ne fait pas mention de clés mais d'un code de la porte et que Madame Jana K. ne produit pas d'annexe au bail dans laquelle la mention des clés ne serait pas renseignée comme elle le soutient ;

Que Madame Jana K. ne peut valablement pas prétendre qu'elle n'a pas emménagé dans les lieux loués puisqu'au contraire elle a déclaré à la police le 7 août 2014 « lorsque je me suis installé dans la chambre » (pièce 4) puis le 11 août 2014 « lorsque je me suis installé chez lui le 6 août 2014, je lui ai donné la somme de 750 euros ... j'ai quitté son appartement le 7 août 2014 » ; qu'elle

reconnait d'ailleurs avoir dormi sur place dans la nuit du 6 au 7 août 2014 dans sa déclaration à la police du 7 août 2014 (pièce 4) ;

Qu'en outre, dans ces conditions, le bailleur ne peut invoquer un changement de destination des lieux par la locataire qui y a passé une nuit et ne s'est pas contentée d'un stockage de caisses ;

Que dès lors, la délivrance des lieux loués ne peut être contestée car le bail signé le 2 août a bien reçu exécution et qu'il y a lieu d'en déduire que le loyer était bien dû par Madame Jana K. ;

Que dès lors Monsieur Cyrille A. est fondé à réclamer le paiement d'un loyer ; qu'il considère que la lettre du conseil de Madame Jana K., en date du 12 août 2014 reçue par lui le 18 août 2014, pour le mettre en demeure de restituer la somme de 850 euros, a mis fin au bail, puisqu'il réclame le paiement à Madame Jana K. de la somme de 356,45 euros au titre du loyer échu du 2 août 2014 au 18 août 2014 ;

Que cependant il est établi que Madame Jana K. a déménagé ses affaires le 7 août 2014 comme le bailleur le lui demandait et que dès lors le bail a pris fin à cette date ; qu'elle n'est donc redevable du loyer que du 2 au 7 août 2014 inclus, soit 8 jours de loyer et de la somme de (650 euros X 7) : 31 = 146,77 euros ;

\* Sur la preuve du paiement

Considérant que le loyer s'élevant à 650 euros, Madame Jana K. a indiqué avoir payé à Monsieur Cyrille A., lors de l'entrée dans les lieux, une somme de 760 euros, outre 90 euros de réservation, ce qu'a retenu le tribunal ;

Que Madame Jana K. indique que le tribunal d'Instance de Paris du 11ème arrondissement a justement relevé que par comparaison de l'acte litigieux et de la signature usuelle de Monsieur Cyrille A., aucune « distorsion notable » ne pouvait être pointée ;

Que Monsieur Cyrille A. soutient, quant à lui, qu'il n'existe aucun justificatif permettant de prouver l'existence d'un versement de Madame Jana K., qui se contente de produire un écrit préconstitué peu conventionnel dont il conteste l'authenticité ; qu'il ajoute que c'est à la partie qui la rapporte de demander sa vérification en justice afin d'en établir la véracité ;

Que cependant si le support du reçu de la somme de 850 euros sur une publicité exacompta est inhabituelle, il n'en reste pas moins que ce reçu est daté du 2 août 2014, jour de la signature du bail, et

qu'il est signé des 2 parties ;

Que Monsieur Cyrille A. est en effet mal fondé à contester sa signature qui est similaire à celle du bail ; que ce reçu vaut donc preuve du paiement de la somme de 850 euros par Madame Jana K. à Monsieur Cyrille A. ;

\* Sur le préavis

Considérant que Monsieur Cyrille A. réclame à Madame Jana K. le paiement de la somme de 1 006,45 euros soit le loyer du 2 au 18 août 2014 pour un montant de 356,45 euros et le préavis d'un mois du 18 août au 18 septembre 2014 ;

Que cependant les policiers qui sont intervenus sur place dans la nuit du 7 août 2014, ont indiqué que Monsieur Cyrille A. leur a déclaré ne plus vouloir héberger Madame Jana K. ; qu'il a donc mis fin au bail et ne saurait exiger de la locataire le paiement d'un préavis ;

\* Sur le dépôt de garantie

Considérant que Monsieur Cyrille A. fait encore valoir que Madame Jana K. ne rapporte pas la preuve de la remise du dépôt de garantie et souligne qu'elle ne produit pas de ticket de retrait bancaire pour attester de la remise de ces fonds ;

Que Madame Jana K. avance que les témoins peuvent attester de la demande de restitution du dépôt de garantie remis en espèces dès le 7 août 2014 ;

Qu'à titre incident, elle relève que Monsieur Cyrille A. étant toujours défaillant à restituer le dépôt de garantie, il convient de revaloriser le montant de l'indemnité forfaitaire de 10% ;

Qu'en réalité Madame Jana K. n'établit, par le reçu contresigné du bailleur, que le paiement que de la somme de 850 euros, soit un mois de loyer payable d'avance d'un montant de 650 euros outre la somme de 200 euros ; qu'elle a indiqué aux services de police le 11 août 2014, « au début je devais lui donner 650 euros pour le loyer en cours et 650 euros de plus pour la garantie. On s'est arrangé pour que je lui donne dans un premier temps 650 euros et que pour le reste on a étalé le paiement. Lors de la signature du bail à savoir le 2 août je lui ai donné la somme de 90 euros. Lorsque je me suis installé chez lui le 6 août je lui ai donné la somme de 760 euros. »

Que dès lors Madame Jana K. reconnaît ne pas avoir réglé la somme correspondant au loyer et au dépôt de garantie qui était de 1300 euros ;

Que, certes, les parties n'ont pas imputé son règlement mais qu'il est habituel de régler le loyer en cours et d'obtenir des délais pour le règlement du dépôt de garantie ; qu'elle n'a donc versé que 200 euros sur le montant du dépôt de garantie ;

\* Sur le compte locatif

Considérant que Madame Jana K. était redevable de la somme de 146,77 euros au titre du loyer au prorata de l'occupation alors qu'elle a versé un mois d'avance soit 650 euros ; que Monsieur Cyrille A. doit donc lui rendre la somme de 650 euros - 146,77 euros = 503,23 euros avec intérêts légaux annuellement capitalisés à compter du 29 décembre 2015 comme sollicité par l'intimée en application de l'article 1343-2 du Code civil ;

Considérant qu'il n'est pas allégué de dégradations locatives et que dès lors Monsieur Cyrille A. doit restituer à Madame Jana K. la somme de 200 euros qu'il a reçue au titre du dépôt de garantie ;

Considérant que Madame Jana K. est fondée à réclamer l'application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 24 mars 2014 antérieure à la signature du bail ;

Qu'en effet l'article 25-3 du titre I bis de la loi du 6 juillet 1989, rend applicable aux baux meublés, le nouvel article 22 de cette loi, qui prévoit une pénalité de retard de 10 % en cas de non restitution du dépôt de garantie dans un délai de un ou 2 mois selon le cas ;

Que Madame Jana K. ne justifie avoir versé qu'une somme de 200 euros sur le montant du dépôt de garantie et, dès lors, il lui sera alloué une somme non pas de 65 euros par mois comme jugé en première instance mais une somme mensuelle de 20 euros à compter du 18 août 2014, date de la lettre de son conseil, point de départ non critiqué par les parties, jusqu'au remboursement effectif de cette somme de 200 euros ;

Qu'il y a lieu de prévoir que les intérêts légaux courront à compter de ce jour sur la somme échue puis à compter de chaque échéance pour les mois suivants et de dire que les intérêts seront capitalisés

annuellement conformément à l'article 1343-2 du Code civil comme l'intimée le réclame ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu enfin de prévoir une astreinte, la pénalité étant suffisamment coercitive ;

\* Sur les dommages intérêts

Considérant que Madame Jana K. réclame la confirmation du jugement qui lui a accordé en réparation de son trouble de jouissance et du non respect par le bailleur de ses obligations contractuelles, une somme de 1300 euros ;

Que l'intimée fait valoir qu'elle a été victime, le 7 août 2014 d'une agression physique de la part de Monsieur Cyrille A. dont la réalité est attestée par les 2 témoignages et confirmée par le certificat médical en date du 9 août 2014 de l'Unité Médico Judiciaire de Paris qui lui a reconnu un jour d'ITT ;

Que cependant, ainsi que le tribunal a souligné, aucune suite aux plaintes de Madame Jana K. n'est rapportée ; qu'elle a d'ailleurs ainsi décrit l'agression aux services de police (pièce 4) « Il m'a poussé contre le mur où je me suis cognée. Je présente un bleu au niveau de mon avant bras gauche. » (Vu et exact) ;

Qu'en outre l'absence de verrou, certes promis le 2 août et non encore posé le 6, mais non prévu par le bail, ne suffit pas par rendre indécent le logement, qui était une chambre chez l'habitant, contrairement à ce qu'a décidé le premier juge ;

Que le jugement retient aussi une lettre de Monsieur Cyrille A. au tribunal pour obtenir un renvoi de l'audience, qui indique être « victime d'une escroquerie de charme d'une femme de l'est » ; que cependant la réalité du trouble apporté par cette lettre à l'honneur de Madame Jana K. n'est pas prouvée ;

Que surtout Madame Jana K. n'a occupé les lieux qu'une journée et que dès lors, la preuve d'un trouble de jouissance réparable n'est pas apportée et le jugement entrepris sera infirmé sur ce point ;

\* Sur les frais de procédure

Considérant qu'eu égard à la solution du litige et à son montant, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code procédure civile ;

PAR SES MOTIFS,

La Cour, statuant publiquement par arrêt mis à disposition au greffe ;

Infirmes le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau ;

Condamne Monsieur Cyrille A. à rembourser à Madame Jana K. une somme de 503,23 euros au titre de la restitution du loyer, avec intérêts légaux annuellement capitalisés à compter des conclusions du 29 décembre 2015 ;

Condamne Monsieur Cyrille A. à rembourser à Madame Jana K. une somme de 200 euros au titre du dépôt de garantie, avec intérêts légaux à compter du 18 décembre 2014 annuellement capitalisés ;

Condamne Monsieur Cyrille A. à verser à Madame Jana K. une majoration de retard de

20 euros par mois, à compter du 19 octobre 2014, jusqu'au remboursement effectif de la somme de 200 euros susvisée ;

Dit que cette majoration portera intérêts légaux annuellement capitalisés à compter de ce jour sur la somme échue puis à compter de chaque mensualité jusqu'à la restitution effective de la somme de 200 euros ;

Déboute Madame Jana K. de sa demande d'astreinte ;

Déboute Madame Jana K. de sa demande en dommages et intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code procédure civile ;

Condamne Monsieur Cyrille A. aux dépens de première instance et d'appel.

LA GREFFIÈRE P/LE PRÉSIDENT

**Composition de la juridiction :** Sabine LEBLANC, Sophie GRALL, MÉLODIE ROSANT (Mrs), Maître Emmanuel MALBEZIN, Maître Alexandre SECK, Claire DI CRESCENZO

**Décision attaquée :** Tribunal d'instance Paris 2015-12-29

Copyright 2018 - Dalloz - Tous droits réservés.

