

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 18 DÉCEMBRE 2020

(n° 2020/ 324 , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 18/19569** - N° **Portalis 35L7-V-B7C-B61BW**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 Juillet 2018 -Tribunal d'Instance de SAINT DENIS - [REDACTED]

APPELANTE

SCI J [REDACTED] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[REDACTED] SAINT DENIS

Immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro [REDACTED]

Représentée par Me Charles-Hubert OLIVIER de la SCP LAGOURGUE & OLIVIER, avocat au barreau de PARIS, toque : [REDACTED]

ayant pour avocat plaidant : M Herve ITTA, avocat au barreau de PARIS, toque : [REDACTED]

INTIMÉE

Madame [REDACTED]

née [REDACTED]

[REDACTED] Bron

Représentée par Me Jean-Emmanuel NUNES, avocat au barreau de PARIS, toque : [REDACTED]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2018/046702 du 26/10/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 22 Octobre 2020, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Claude TERREAUX, Président de chambre
M. Michel CHALACHIN, Président de chambre
Mme Pascale WOIRHAYE, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Pascale WOIRHAYE, Conseillère, dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

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 Claude TERREAUX, Président de chambre, et par Laure POUPET, Greffière présente lors du prononcé.

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par contrat du 15 juin 2014, la Sci J [REDACTED] a donné à bail à Madame [REDACTED] un appartement à usage d'habitation situé 12 rue des Ursulines à Saint-Denis, moyennant un loyer mensuel de 900 € et une provision sur charges de 90 €. Un dépôt de garantie de 900 € a été versé et Monsieur [REDACTED] s'est porté caution solidaire du paiement des loyers.

Le 31 décembre 2014, la Sci [REDACTED] a consenti le même bail sur le même appartement à Monsieur K [REDACTED] [REDACTED] qui a donné congé pour le 2 avril 2015.

Le 14 mars 2015, Madame [REDACTED] a mis en demeure la Sci [REDACTED] de lui restituer l'accès à son logement, les serrures ayant été changées et de nouveaux locataires s'étant installés.

Le 17 mars 2015, le Tribunal de grande instance de Bobigny a rendu une ordonnance de protection au bénéfice de Madame [REDACTED].

Par exploit d'huissier du 18 avril 2016, Madame [REDACTED] a fait assigner la Sci [REDACTED] devant le Tribunal d'instance de Saint-Denis pour solliciter, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, sa condamnation au paiement des sommes de 3.999 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi suite à la perte de son mobilier, de 5.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la privation de son logement, de 900 € au titre du remboursement du dépôt de garantie, de 990 € au titre du remboursement des provisions sur charges et de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

La Sci a soulevé in limine litis l'irrecevabilité des demandes et réclaté à titre subsidiaire leur rejet. A titre reconventionnel, elle a demandé la condamnation de Madame H [REDACTED] [REDACTED] à lui payer la somme de 1.000 € à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par jugement contradictoire en date du 18 juillet 2018, rectifié le 4 septembre 2018, le Tribunal d'instance de Saint-Denis a condamné la Sci [REDACTED] à verser à Madame H [REDACTED] [REDACTED] la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral, la somme de 1.739,20 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel, la somme de 900 € au titre du dépôt de garantie ; il a condamné la Sci [REDACTED] à verser à Maître Jean-Emmanuel Nunes, avocat de Madame [REDACTED], la somme de 800 € sur le fondement de l'article 37 de la loi N°91-647 du 10 juillet 1991 ainsi qu'aux entiers dépens.

La Cour est saisie de l'appel formé à l'encontre de ce jugement par la Sci [REDACTED] selon déclaration en date du 2 août 2018 signifiée à personne le 23 novembre 2018.

Au dispositif de ses uniques conclusions d'appel signifiées par acte d'huissier du 23 novembre 2018 et notifiées par la voie électronique le 31 octobre 2018, la Sci J [REDACTED] sollicite de la Cour, *au visa de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989*, qu'elle:

- Reçoive la Sci [REDACTED] en ses écritures et la dise bien fondée,
- Réforme le jugement du 18 juillet 2018 du Tribunal d'instance de Saint-Denis ce qu'il a condamné la Sci [REDACTED] à verser à Madame [REDACTED] les sommes de :
 - 5.000€ à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral,
 - 1.739,20€ à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel,
 - 900€ en remboursement du dépôt de garantie,
 - 800 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - aux dépens,

Statuant de nouveau,

- Déboute Madame [REDACTED] de toutes ses demandes comme irrecevables et mal fondées,
- Condamne Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 5.000€ au titre des articles 1231-1 et suivants du Code civil, sa procédure apparaissant injustifiée,
- Condamne Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 5.000€ sur la base de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamne Madame [REDACTED] aux entiers dépens que Maître Olivier, Avocat, pourra recouvrer directement conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

Au dispositif de ses uniques conclusions d'intimée notifiées par la voie électronique le 26 décembre 2018, Madame [REDACTED] sollicite de la Cour, *au visa de l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution*, qu'elle :

- Reçoive Madame [REDACTED] en ses écritures d'appel et l'y dise bien fondée ;
- Ecarte des débats la pièce n°1 produite par la partie adverse, qui est un faux grossier ;
- Confirme, en toutes leurs dispositions, les jugements rendus les 18 juillet 2018 et 4 septembre 2018 par le Tribunal d'instance de Saint-Denis ;
- Condamne la Sci J [REDACTED] à verser à Madame [REDACTED]
 - 1739,20 € à titre de dommages-intérêts pour réparation du préjudice matériel subi du fait des pertes subies,
 - 5.000 € à titre de dommages-intérêts pour réparation du préjudice moral subi du fait de la privation illicite de son logement,
 - 900 € à titre de remboursement du dépôt de garantie,
 - les intérêts au taux légal sur l'ensemble des sommes sollicitées à compter de la délivrance de l'assignation,
- Condamne la Sci J [REDACTED] à verser à Maître Jean-Emmanuel Nunes, avocat de Madame [REDACTED] la somme de 2.800 € au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle, pour la seule procédure d'appel ;
- Condamne la Sci [REDACTED] aux entiers dépens de première instance et d'appel ;

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 1^{er} octobre 2020.

MOTIFS DE L'ARRÊT

Sur la résiliation du bail consenti à Madame [REDACTED]

Au soutien de son appel, la Sci [REDACTED] expose que Madame [REDACTED] vivait avec Monsieur [REDACTED] dans l'appartement du 12 rue des Ursulines lorsqu'elle a signé seule le bail en date du 15 juin 2014 pour lequel il s'est porté caution ; elle précise qu'il a revendiqué le transfert de ce bail comme concubin après qu'elle ait quitté le logement. Elle plaide que même si les conditions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 n'était pas totalement remplies, relativement à la durée du concubinage, elle a cru à la réalité de l'abandon des lieux par Madame [REDACTED] et signé un nouveau bail avec lui.

Elle ajoute que Madame [REDACTED] a confirmé la situation par une attestation du 12 janvier 2015 et que la Caf était avisée puisqu'elle lui a demandé par courrier du 3 février 2015 le remboursement des allocations perçues de son chef pendant son absence du logement.

Madame [REDACTED] sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a dit qu'elle n'avait pas donné congé, l'attestation produite étant un faux par apposition de fausse signature, comme le confirme l'expert graphologique dans son avis du 8 décembre 2017 ; elle expose que Monsieur [REDACTED] étant de façon habituelle violent à son égard, elle a dû fuir son logement après une dernière agression ; elle précise avoir obtenu sur requête du 16 février 2015 contre lui une ordonnance de protection en date du 15 mars 2015, après avoir mis en demeure le bailleur de lui restituer l'accès au logement le 14 mars 2015.

Sur ce, le bail d'habitation ne prend fin que par le congé, la mise en oeuvre de clause résolutoire du bail ou la résiliation judiciaire et il ne se poursuit avec un tiers qui en remplit les conditions qu'en cas de décès ou d'abandon du logement.

L'article 14 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose en effet que : *“En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue(...) au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile...”*

En l'espèce, la Sci J [REDACTED] a loué à Monsieur [REDACTED] le 31 décembre 2014 l'appartement loué à Madame [REDACTED] sans qu'elle ait délivré congé, alors que ce dernier ne justifiait pas de la durée de concubinage imposée par les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 et que, en l'absence de preuve de l'abandon brutal du logement, Madame [REDACTED] n'y avait pas expressément consenti.

Il ne peut être en effet retenu que l'attestation du 15 janvier 2015, qu'il n'y a pas lieu d'écarter des débats, dont la signature lui est attribuée et que l'avis d'un expert graphologue dément, vaut congé ou consentement alors qu'elle aurait dû être obtenue en tout état de cause avant la signature du nouveau bail.

Enfin, la Cour relève que la Sci [REDACTED] indique que Monsieur [REDACTED] a donné congé le 2 mars 2015 et rendu les clés *“quasi immédiatement”* ce qui lui aurait permis de relouer le 20 juin 2015.

Il lui appartenait dès lors de donner suite, sans nouvelle incitation, à la sommation de restitution des lieux que lui a adressée Madame [REDACTED] le 14 mars 2015, ce qui n'est pas contesté, soit avant sa date d'effet du congé que le gérant avait enregistré au 2 avril 2015 évoquée à ce courrier, alors qu'elle y avait mentionné son adresse chez sa mère.

Pour ces motifs ajoutés à ceux du premier juge que la Cour adopte, il convient de dire que Madame [REDACTED] n'a pas résilié son bail et qu'en conséquence la Sci J [REDACTED] a commis une violation de son obligation de faire jouir paisiblement la locataire en lui refusant l'accès à son logement.

Sur les demandes d'indemnisations

La faute de la Sci J [REDACTED] dans ses obligations contractuelles ayant été retenue, il convient d'indemniser Madame [REDACTED] de l'intégralité des préjudices qui en découlent sans qu'il puisse lui être reproché de n'avoir pas communiqué au bailleur l'ordonnance de protection lui attribuant le logement familial.

Ayant été privée d'accès à l'appartement en raison du changement des serrures, dont Monsieur [REDACTED] avait remis les clés à la Sci [REDACTED], Madame [REDACTED] a subi une expulsion sans titre au sens de l'article L.411-1 du Code des procédures civiles d'exécution et n'a pas eu l'opportunité de récupérer ses meubles et affaires personnelles.

Le jugement sera confirmé sur le principe et le montant des dommages et intérêts octroyés du chef des préjudices moral et matériel.

Sur la demande de restitution du dépôt de garantie

C'est à bon droit que le premier juge a rappelé que le dépôt de garantie doit être restitué au locataire indépendamment du fait qu'il ait été versé par la caution, dès lors que son versement répondait à une obligation du preneur au sens du bail.

La Sci J [REDACTED] conteste le jugement en ce qu'il l'a condamnée au remboursement intégral alors que Madame [REDACTED] lui reste redevable de la somme de 236,77 € au titre de la régularisation des charges 2014, qu'elle porte à 642,83 € pour tenir compte du calcul du tribunal et à laquelle elle ajoute l'échéance de décembre 2014 restée impayée.

Les charges régularisées n'étant justifiées que pour l'année 2014, il convient de retenir à ce titre une somme de 236,77 € au débit de Madame [REDACTED]. S'agissant de l'échéance de décembre 2014, Madame [REDACTED] n'ayant pas conclu de ce chef et faute de preuve du paiement dont la charge lui incombe, il sera dit qu'elle en est redevable.

En conséquence, la dette excédant le montant du dépôt de garantie, la demande de remboursement de Madame [REDACTED] est rejetée, le jugement étant infirmé.

Sur les demandes reconventionnelles de dommages et intérêts

Les solutions retenues commandent la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté la Sci J [REDACTED] de ses demandes à ce titre.

La procédure d'appel n'ayant pas été diligentée par Madame [REDACTED] et la Sci [REDACTED] n'argumentant pas sa demande sur le fondement des articles 1231-1 et suivantes du Code civil, celle-ci sera rejetée.

Sur les frais et dépens

En application de l'article 696 du Code de procédure civile, la Sci [REDACTED] qui succombe principalement, sera condamnée aux dépens d'appel, le jugement étant confirmé sur les dépens.

Il est équitable de condamner la Sci J [REDACTED] à verser à Maître Emmanuel Nunes, avocat de Madame [REDACTED], la somme de 2.000 € sur le fondement et dans les conditions de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 pour les frais irrépétibles de première instance et d'appel et de la débouter de sa demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement du Tribunal d'instance de Saint-Denis en date 18 juillet 2018, rectifié le 4 septembre 2018, sauf sur la demande de restitution du dépôt de garantie ;

Statuant de nouveau de ce seul chef,

DÉBOUTE Madame [REDACTED] de sa demande de restitution du dépôt de garantie;

Y ajoutant,

DÉBOUTE la Sci J [REDACTED] de sa demande de dommages et intérêts et de celle formée sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE la Sci J [REDACTED] à verser à Maître Jean-Emmanuel Nunes, avocat de Madame [REDACTED] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 ;

CONDAMNE la Sci J [REDACTED] aux entiers dépens d'appel.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT