

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 05 JUILLET 2023

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 23/00712** - N° **Portalis 35L7-V-B7H-CG47A**

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 16 Décembre 2022 - Tribunal de proximité de SAINT DENIS (93) - RG n° 1222000995

APPELANT

M.

93210 LA PLAINE SAINT DENIS

Représenté et assisté par Me Xavier ROBIN, avocat au barreau de PARIS, toque : B0479

INTIMÉE

Syndic. de copro. **---** **représenté par son syndic, la société NEOSYNDIC**, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège
123, avenue du Président Wilson
93210 LA PLAINE SAINT DENIS

Représentée par Me Evelyne ELBAZ de la SELARL CABINET ELBAZ - GABAY - COHEN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0107 et assistée à l'audience par Me Rebecca COHEN avocat au barreau de PARIS, toque : L0107

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 30 Mai 2023, en audience publique, rapport ayant été fait par Jean-Christophe CHAZALETTE, Président de chambre conformément aux articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre
Jean-Christophe CHAZALETTE, Président de chambre
Patricia LEFEVRE, Conseillère

Greffier, lors des débats : Jeanne BELCOUR

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE
- rendu 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 Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre et par Jeanne BELCOUR, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

L'immeuble situé _____ à Saint-Denis (93) est soumis au statut de la copropriété. Par contrat à durée indéterminée du 2 janvier 2003, M. _____ a été embauché à temps plein par le syndicat des copropriétaires en qualité de gardien d'immeuble.

Le 17 août 2018, une altercation a eu lieu entre M. _____ et une copropriétaire de l'immeuble. M. _____ a été licencié pour faute grave le 3 décembre 2018.

Par jugement en date du 1^{er} août 2019, le conseil des prud'hommes de Paris a jugé que le licenciement était dépourvu de cause réelle et sérieuse et a condamné la copropriété à verser diverses sommes à M. _____ au titre de l'indemnité de licenciement et de l'indemnité pour licenciement sans cause réelle et sérieuse. Par arrêt de cette cour du 15 décembre 2021, le jugement du 1^{er} août 2019 a été infirmé en toutes ses dispositions et M. _____ débouté de toutes ses demandes.

Par acte d'huissier du 25 avril 2022, le syndicat des copropriétaires du _____ à Saint-Denis (93) a fait assigner en référé M. _____ devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny siégeant au tribunal de proximité de Saint-Denis en lui demandant notamment de juger qu'il est occupant sans droit ni titre du logement de fonction et d'ordonner son expulsion ; de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, fixée à titre provisionnel à la somme de 900 euros, à compter du 3 mars 2019 et au paiement à titre provisionnel d'une somme de 5 000 euros à titre de dommages intérêts.

Par ordonnance de référé du 16 décembre 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny siégeant au tribunal de proximité de Saint-Denis a :

- constaté que M. _____ est occupant sans droit ni titre du local à usage d'habitation situé _____ du Président Wilson, à La Plaine St Denis (93) depuis le 4 mars 2019 ;
- dit que M. _____ devra rendre libre de toute occupation le local à usage d'habitation situé _____ du Président Wilson, à La Plaine St Denis (93) à partir du commandement d'avoir à libérer les lieux ;
- ordonné, faute de départ volontaire, l'expulsion de M. _____ du local à usage d'habitation situé _____ à La Plaine St Denis (93) ainsi que celle de tout occupant de son chef, avec au besoin le concours de la force publique et d'un serrurier ;
- dit que l'expulsion ne pourra être mise en œuvre qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à quitter les lieux ;
- condamné M. _____ au paiement à titre provisionnel d'une indemnité mensuelle d'occupation égale à la somme de 750 euros à compter du 4 mars 2019

- et ce jusqu'à la libération effective des lieux ;
- condamné M. [REDACTED] à verser à titre provisionnel, au syndicat des copropriétaires du [REDACTED], à La Plaine St Denis (93) la somme de 33 000 euros au titre des indemnités d'occupation échues impayées, échéance d'octobre 2022 incluse, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;
- rappelé que le sort des meubles et objets mobiliers laissés dans les lieux est régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;
- débouté le syndicat des copropriétaires du [REDACTED], à La Plaine St Denis (93) du surplus de ses demandes ;
- débouté M. [REDACTED] du surplus de ses demandes ;
- condamné M. [REDACTED] verser au syndicat des copropriétaires du [REDACTED] du Président Wilson, à La Plaine St Denis (93) la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné M. [REDACTED] aux entiers dépens ;
- rappelé que la présente ordonnance est assortie de droit de l'exécution provisoire.

Par déclaration du 22 décembre 2022, M. [REDACTED] a interjeté appel de cette décision en ce qu'elle :

- a ordonné son expulsion à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à quitter les lieux ;
- l'a condamné au paiement à titre provisionnel d'une indemnité mensuelle d'occupation égale à la somme de 750 euros à compter du 4 mars 2019 et ce jusqu'à la libération effective des lieux ;
- l'a condamné à verser à titre provisionnel au syndicat des copropriétaires du [REDACTED], à La Plaine St Denis (93) la somme de 33 000 euros au titre des indemnités d'occupation échues impayées, échéance d'octobre 2022 incluse, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;
- l'a débouté de l'ensemble de ses demandes ;
- l'a condamné à verser au syndicat des copropriétaires du [REDACTED] du Président Wilson à La Plaine St Denis (93) la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- l'a condamné aux entiers dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions en date du 10 mai 2023 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé des moyens développés, il demande à la cour de :

- infirmer l'ordonnance de référé intervenue en ce qu'elle :
- a prononcé son expulsion et l'a débouté de sa demande de sursis à expulsion tant que la préfecture ne lui aura pas fourni un logement conformément à son droit au logement opposable ;
- lui a refusé tout sursis à expulsion pendant un délai de 2 ans aux fins de quitter le logement ;
- a fixé une indemnité d'occupation de 750 euros à compter du 4 mars 2019 et ce jusqu'à la libération effective des lieux ;
- l'a condamné à verser à titre provisionnel au syndicat des copropriétaires la somme de 33 000 euros au titre des indemnités d'occupation échues impayées, échéance d'octobre 2022 incluse, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;
- l'a condamné à la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

En conséquence,

- surseoir à son expulsion tant que la préfecture ne lui aura pas fourni un logement conformément à son droit au logement opposable tel qu'il a été reconnu par la décision du tribunal administratif de Montreuil en date du 11 juin 2021 ;
- lui accorder un délai de 2 ans à compter de l'arrêt à intervenir et ce aux fins de quitter les lieux ;

- juger que la loge occupée par lui ne correspond pas aux normes minimales résultant du code de l'habitation et qu'en conséquence, ce lot ne pouvait être loué ni donner lieu au versement d'une indemnité d'occupation ;
- débouter le syndicat des copropriétaires de toute demande afférente au versement d'une quelconque indemnité d'occupation eu égard à l'insalubrité du logement et eu égard aux arrêtés de péril qui ont été émis ;
- juger qu'à compter du 1^{er} novembre 2022, en application de la notification de l'arrêté de mise en sécurité procédure ordinaire, aucune indemnité d'occupation de quelque nature que ce soit ne peut être sollicitée.

Subsidiairement,

- cantonner l'indemnité d'occupation à la somme de 121,91 euros par mois correspondant à l'avantage en nature logement et ce exclusivement à compter du 26 avril 2022 ;

En conséquence,

- fixer l'arriéré d'indemnité d'occupation dû pour la période du 26 avril 2022 au 1^{er} novembre 2022 à 732 euros ;
- fixer l'indemnité d'occupation pour la période du 4 mars 2019 au 1^{er} novembre 2022 à la somme de 5 246 euros ;
- confirmer l'ordonnance de référé en ce qu'elle a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts.
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser des dommages et intérêts à hauteur de 10 000 euros sur le fondement de l'article 1240 du code civil ;
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
- condamner le syndicat des copropriétaires en tous les dépens.

Le syndicat des copropriétaires du _____ n à Saint-Denis (93), aux termes de ses dernières conclusions en date du 4 mai 2023 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé des moyens développés, demande à la cour de :

- débouter M. _____ de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions sauf en ce qu'elle a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation à titre de dommages-intérêts ;
- condamner par provision M. _____ à lui payer la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts ;
- déclarer irrecevable la demande de dommages-intérêts formulée par M _____
- débouter M _____ de sa demande de dommages-intérêts ;

En tout état de cause,

- condamner M. _____ à lui payer la somme de 4 500 euros au titre des frais irrépétibles ;
- condamner M. _____ aux entiers dépens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 11 mai 2023.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions des parties susvisées pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

SUR CE,

Sur la demande de dommages-intérêts de M. _____

En vertu de l'article 564 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait.

En l'espèce, la demande de M. [redacted] tendant à l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 10 000 euros sur le fondement de l'article 1240 du code civil n'a pas été présentée au premier juge. Elle sera donc déclarée irrecevable. Au demeurant, elle excédait la compétence du juge des référés qui peut seulement accorder une provision.

Sur le sursis à expulsion

M. [redacted] demande un sursis à expulsion tant que la préfecture ne lui aura pas fourni un logement conformément à son droit au logement opposable tel qu'il a été reconnu par la décision du tribunal administratif de Montreuil en date du 11 juin 2021. Il explique qu'il admet être occupant sans droit ni titre à compter du 4 mars 2019, dans la mesure où son contrat de travail a été rompu le 3 décembre 2018, même si le licenciement est abusif. Il fait cependant valoir que dès le 13 février 2020, il a saisi la commission de médiation du droit au logement opposable du département de la Seine-Saint-Denis dans le cadre d'un recours amiable en vue que sa demande de logement soit reconnue comme prioritaire et urgente en application du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. Le recours amiable ayant été rejeté, M. [redacted] indique qu'il a saisi le tribunal administratif de Montreuil qui a, par jugement du 11 juin 2021, annulé la décision de la commission et enjoint au préfet de la Seine-Saint-Denis d'assurer son logement sous astreinte destinée au fonds national d'accompagnement et dans le logement de 400 euros par mois de retard à compter du 1^{er} juillet 2022. M. [redacted] souligne qu'aucun logement ne lui a pourtant été proposé à ce jour et qu'un sursis à exécution doit lui être accordé.

Cette demande sera rejetée dès lors qu'il n'appartient pas à un bailleur privé de se substituer à l'Etat pour l'exécution du droit au logement garanti par la loi, en mettant à disposition son patrimoine privé.

Sur la demande de délais

En vertu de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

En vertu de l'article L. 412-4 du même code, la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

En l'espèce, il est vainement reproché à M. [redacted] de s'être maintenu dans les lieux depuis trois ans alors que celui-ci exerçait un recours juridictionnel à l'encontre de la mesure de licenciement, ayant obtenu gain de cause en première instance, ne disposait d'aucune autre solution de logement, ainsi que le relève le contentieux porté devant le tribunal administratif et alors même que le syndicat des copropriétaires a attendu le 25 avril 2022 pour réclamer son expulsion en justice et le paiement d'une indemnité d'occupation. En outre, âgé de 58 ans, après avoir perçu l'allocation de solidarité spécifique (ASS) à hauteur de 17,21 euros par jour, il justifie avoir retrouvé un emploi de gardien depuis juillet 2022 à temps partiel, soixante heures par mois, pour un salaire brut mensuel de 658 euros. Enfin, il a accompli des diligences significatives en vue de son relogement, et compte tenu de son revenu, ainsi que l'atteste le contentieux porté devant le tribunal administratif de Montreuil.

Enfin, alors que le premier juge a retenu que le syndicat des copropriétaires ne pouvait loger un nouveau gardien et devait recourir à une société externe de maintenance, il y a lieu de constater que l'intimé ne produit aucune pièce à cet égard.

Dans ces conditions, il sera fait droit à la demande de délai de M. [redacted] à concurrence de 18 mois.

Sur les demandes de provisions

En vertu de l'article 835 du code de procédure civile, le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, peut accorder une provision au créancier.

En l'espèce, le principe d'une provision sur indemnité d'occupation n'est pas sérieusement contestable dès lors que M. [redacted] occupe le logement qui lui était concédé en vertu d'un contrat de travail qui est terminé, de son propre aveu, depuis le 4 mars 2019.

M. [redacted] justifie que le maire de Saint-Denis a pris un arrêté de mise en sécurité procédure d'urgence au visa de l'article 511-11 du code de la construction et de l'habitation pour l'immeuble situé [redacted] le 29 octobre 2021 mettant en demeure les copropriétaires d'interdire l'accès aux caves et de justifier d'un certain nombre de travaux palliant le danger pour la sécurité des personnes résultant d'un rapport du 15 octobre 2021, notamment au niveau des façades (fissures, lézardes, risques de chute de matériaux), de la cour centrale, de la toiture, des circulations communes, des escaliers. Il produit également un arrêté de mise en sécurité – procédure ordinaire du 25 octobre 2022 au visa de l'article 511-11 du code de la construction et de l'habitation prescrivant de nouveaux travaux à accomplir par la copropriété. M. [redacted] justifie que ces deux arrêtés ont été notifiés « aux occupants de l'immeuble » par la direction de l'habitat durable de la mairie de Saint-Denis qu'il leur a expressément rappelé qu'en application de l'article L. 521-2 du code de la construction et de la l'habitation, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cessent d'être dû à compter du premier jour du mois qui la notification.

Dès lors, il y a lieu de considérer qu'il existe une contestation sérieuse portant sur l'obligation de payer une indemnité d'occupation mais seulement à compter du 29 octobre 2021.

Par ailleurs, M. [redacted] justifie de l'état du logement dont il est occupant en produisant une série de photos dont le caractère probant résulte de leur conformité à l'état d'immeuble tel qu'il est décrit dans les documents susvisés, avec des dégradations importantes et un défaut d'entretien manifeste. Dès lors, le montant de l'indemnité d'occupation ne peut pas se borner à prendre en compte la surface concernée de 39 m² en recherchant la valeur locative du marché pour un logement dans un état normal et dans un immeuble décent des alentours. La provision sur indemnité d'occupation n'apparaît pas sérieusement contestable à concurrence de 135 euros par mois du 4 mars 2019 au 29 octobre 2021, soit une somme de 4 365 euros (4,50 euros x 970 jours), avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt.

Il n'y a lieu à référé sur la demande de provision sur dommages-intérêts du syndicat des copropriétaires. dès lors qu'il existe une contestation sérieuse relative au maintien sans droit de M. [redacted] dans les lieux, déjà pris en compte par l'indemnité d'occupation et alors que c'est par voie de simple allégation et à l'aide d'un motif hypothétique que l'intimé évoque l'embauche d'un nouveau gardien, compte tenu de l'état de l'immeuble notamment.

Sur les autres demandes

L'ordonnance entreprise sera infirmée dans sa disposition concernant l'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. En cause d'appel, les demandes formées sur le même fondement seront rejetées.

M sera tenu aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS,

Déclare irrecevable la demande de M. [redacted] tendant à la condamnation du syndicat des copropriétaires du [redacted] à Saint-Denis (93) à lui payer une somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Statuant dans les limites de l'appel et de l'appel incident ;

Confirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a débouté le syndicat des copropriétaires du [redacted] à Saint-Denis (93) de sa demande de provision sur dommages-intérêts et en ce qu'elle a condamné M. [redacted] aux dépens ;

L'infirme pour le surplus et, statuant à nouveau,

Accorde un délai de 18 mois à M. [redacted] à l'issue duquel il devra rendre libre de toute occupation le local à usage d'habitation situé 123 avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93), à partir du commandement d'avoir à libérer les lieux ;

Ordonne, faute de départ volontaire et à l'issue du délai de 18 mois, l'expulsion de M. [redacted] du local à usage d'habitation situé [redacted] à Saint-Denis (93), ainsi que celle de tout occupant de son chef, avec au besoin le concours de la force publique et d'un serrurier ;

Dit que l'expulsion ne pourra être mise en œuvre qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à quitter les lieux ;

Condamne M. [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires du 123, avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93) une somme de 4 365 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation du 4 mars 2019 au 29 octobre 2021, assortie des intérêts au taux légal à compter de la même date ;

Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'indemnité d'occupation pour la période postérieure au 29 octobre 2021 ;

Y ajoutant,

Déboute les parties de leurs prétentions plus amples ou contraires ;

Condamne M. [redacted] aux dépens d'appel.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT