

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 09 JUIN 2016

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/20966

Décision déferée à la Cour : Jugement du 25 Septembre 2013 -Tribunal d'Instance de
PARIS 18^{ème} arrondissement - RG n° 11/13/0003

APPELANT

Représenté par Me [REDACTED], avocat au barreau de PARIS, toque :

*(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro [REDACTED] du 06/12/2013
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

INTIMES

Représentée par Me [REDACTED], avocat
au barreau de PARIS, toque : [REDACTED]
Ayant pour avocat plaidant : Me Antoine CHRISTIN avocat au barreau de Nanterre,
toque : 720

[REDACTED]
92140 CLAMART

Représentée par Me [REDACTED], avocat
au barreau de PARIS, toque : [REDACTED]
Ayant pour avocat plaidant : Me Antoine CHRISTIN avocat au barreau de Nanterre,
toque : 720

[REDACTED]
92170 VANVES

Représentée par Me [REDACTED], avocat
au barreau de PARIS, toque : [REDACTED]
Ayant pour avocat plaidant : Me Antoine CHRISTIN avocat au barreau de Nanterre,
toque : 720

[REDACTED]
Représenté par Me [REDACTED], avocat
au barreau de PARIS, toque : [REDACTED]
Ayant pour avocat plaidant : Me Antoine CHRISTIN avocat au barreau de Nanterre,
toque : 720

[REDACTED]
78000 VERSAILLES

Représenté par Me [REDACTED], avocat
au barreau de PARIS, toque : [REDACTED]
Ayant pour avocat plaidant : Me Antoine CHRISTIN avocat au barreau de Nanterre, toque
: 720

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 31 Mars 2016, en audience publique, devant la Cour
composée de :

Madame Isabelle VERDEAUX, Présidente de chambre
Madame Isabelle BROGLY, Conseillère
M. Philippe JAVELAS, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

Un rapport a été présenté à l'audience par Madame Isabelle BROGLY, Conseillère, dans
les conditions prévues par l'article 785 du Code de procédure civile,

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 Madame Isabelle VERDEAUX, présidente et par Mme Fabienne
LEFRANC présente lors du prononcé.

EXPOSE DU LITIGE.

_____ a donné à bail à _____ une chambre située au 6^{ème} étage d'un immeuble sis Paris 5^{ème}, _____ en vertu d'une lettre rédigée le 21 juillet 1985 ainsi libellée :

" Sur recommandation de l'UPEL, nous acceptons que vous occupiez en tant que "mot illisible", la chambre située au 6^{ème} étage couloir de gauche, première porte droite dans l'immeuble _____ à Paris 5^{ème}, dans les conditions suivantes :

** cette chambre sera meublée par nos soins.*

** vous devez acquitter les sommes suivantes :*

° au début de chaque mois et d'avance, une somme de 600 francs, plus un forfait mensuel pour les charges de cinquante francs (50 francs).

° à l'entrée dans les lieux, un cautionnement de 1 200 francs, équivalent à deux mois de loyers.

(.....)

En outre, vous vous engagez à quitter cette chambre sur simple demande écrite avec un préavis de trois mois".

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 5 janvier 2012 réceptionnée le 10 janvier 2012, _____

_____ ont donné congé à _____ pour la date du 31 juillet 2012.

Alléguant que _____ s'est maintenu indûment dans les lieux, _____ lui ont, par acte d'huissier de justice en date du 4 janvier 2013, fait délivrer assignation devant le Tribunal d'Instance du 5^{ème} arrondissement de Paris qui, par jugement rendu le 25 septembre 2013, a :

* validé le congé délivré le 5 janvier 2012 par _____ à _____ à effet du 1^{er} août 2012,

* ordonné en conséquence l'expulsion de _____ ainsi que celle de tous occupants de son chef, de la chambre située _____ à Paris 5^{ème}, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est,

* fixé l'indemnité d'occupation au montant du loyer augmenté des charges à compter du 1^{er} août 2012,

* débouté _____ de leurs autres demandes,

* condamné _____ aux dépens.

_____ a interjeté appel de la décision.

Dans ses dernières conclusions du 20 janvier 2014, il poursuivait l'infirmité du jugement et demandait en conséquence à la Cour, statuant à nouveau, de :

principalement :

* dire que le bail est soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 et en conséquence dire que les dispositions invoquées à l'appui du congé sont inapplicables,

* déclarer _____ irrecevables en leurs demandes,

* avant dire-droit, nommer un expert avec la mission d'usage et notamment avec mission de déterminer la surface exacte des lieux loués, la catégorie applicable au local loué et de calculer le loyer applicable.

subsidiatement :

* déclarer nul le congé délivré par le bailleur en ce que les dispositions applicables ne lui permettent pas d'invoquer l'indécence du logement et en ce que la raison invoquée ne constitue pas un motif légitime et sérieux tel qu'exigé par l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989.

plus subsidiairement :

* fixer le montant de l'indemnité d'occupation à celui du loyer contractuel.

en tout état de cause :

* condamner [REDACTED] à verser à Maître [REDACTED] la somme de 1 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux dépens pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de la loi sur l'aide juridictionnelle.

[REDACTED], intimés, par dernières conclusions du 13 mars 2014, demandaient à la Cour de :

- * dire inapplicable en l'espèce la loi du 1^{er} septembre 1948,
- * dire la loi du 6 juillet 1989 applicable,
- * subsidiairement dire applicables en l'espèce, les dispositions du code civil relatives au louage d'immeubles,
- * dire et juger que le logement, objet du contrat de bail, ne répond plus aux mesures de décence imposées par le décret du 30 janvier 2002,
- * dire et juger que le motif du congé est légitime et sérieux,
- * débouter en conséquence [REDACTED] de toutes ses demandes,
- * confirmer le jugement déferé en toutes ses dispositions,
- * condamner [REDACTED] à leur verser la somme de 1 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux dépens.

Par arrêt rendu le 9 avril 2015, la 3^{ème} chambre du pôle 4 de la Cour, après avoir dit que le décret du 30 janvier 2002 est applicable à tous types de location, a :

Avant dire droit sur le fond, tous droits et moyens des parties étant réservés :

- * ordonné une mesure de constat aux frais avancés des bailleurs,
- * désigné Monsieur [REDACTED] à Paris 15^{ème}, [REDACTED] en qualité de constatant avec mission de procéder au mesurage de la superficie de la chambre louée, ainsi que son volume et ce, en considération de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000 portant sur les caractéristiques du logement décent,
- * dit que le constatant :
 - exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 155 à 174, 232 à 255, 263 à 284 du Code de Procédure Civile,
 - prendra en considération les observations ou réclamations des parties,
 - demandera aux parties ou aux tiers, communication de tous documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
 - pourra recueillir tant l'avis de tous techniciens dans une spécialité distincte de la sienne que des informations orales ou écrites de toutes personnes, sauf à ce que soient précisés leurs noms, prénoms, domiciles et professions ainsi que, s'il y a lieu, leur lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles,
 - fera connaître dans son avis toutes les informations qui apportent un éclaircissement sur les questions à examiner à condition de ne faire état que d'informations légitimement recueillies et d'indiquer leur origine et leur source.

- * dit que le constatant adressera un pré-rapport aux parties et déposera son rapport définitif au greffe de la Cour d'appel en deux exemplaires au plus tard le 30 octobre 2015,

- * fixé à 1 500 € le montant de la provision à valoir sur la rémunération du constatant,

- * dit que [REDACTED] devront consigner le montant de cette somme à valoir sur les frais et honoraires du constatant, entre les mains du régisseur d'avances et de recettes de la cour d'appel de Paris, au plus tard le 30 mai 2015, faute de quoi il sera tiré toutes conséquences de cette abstention.

* dit qu'à défaut de consignation dans le délai prescrit, la poursuite de l'instance pourra être ordonnée dans les conditions prévues par l'article 271 du code de procédure civile,

* dit que l'expert sera remplacé dans les cas, conditions et formes des articles 234 et 235 du code de procédure civile,

* renvoyé l'affaire à l'audience de mise en état du 5 novembre 2015,

* réservé l'application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les dépens.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 29 octobre 2015.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées le 11 février 2016, [REDACTED]

[REDACTED] demande à la Cour de :

* infirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions,

principalement :

* déclarer non valable le congé qui lui a été délivré par [REDACTED].

subsidièrement :

* condamner solidairement [REDACTED] à lui rembourser les loyers qu'il a indûment versés à hauteur de 5 945,51 €,

en tout état de cause :

* condamner [REDACTED] à verser à Maître [REDACTED] avocat, la somme de 2 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens pouvant être recouverts conformément aux règles régissant l'aide juridictionnelle.

Par dernières conclusions notifiées par RPVA le 30 octobre 2015, [REDACTED]

demandant à la Cour de :

* dire et juger que la loi du 1^{er} septembre 1948 est inapplicable en l'espèce,

* dire et juger que le bail est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989,

* dire et juger subsidiairement que le bail est soumis aux dispositions du Code civil relatives au louage d'immeubles,

* dire et juger qu'en tout état de cause, le logement, objet du contrat de location ne répond plus aux mesures de décence imposées par le décret du 30 janvier 2002,

* constater que le congé délivré par [REDACTED] l'a été pour un motif légitime et sérieux,

* débouter en conséquence [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes,

* confirmer le jugement rendu le 25 septembre 2013 par le Tribunal d'Instance du 11^{ème} arrondissement en toutes ses dispositions,

* condamner [REDACTED] à leur verser la somme de 1 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

* condamner [REDACTED] aux dépens comprenant le coût de l'expertise judiciaire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les demandes de [REDACTED]

Sur la loi applicable :

[REDACTED] ne conteste plus que le bail est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 puisqu'il les vise expressément dans le dispositif de ses dernières conclusions.

Sur le bien fondé du congé :

Pour conclure à l'infirmité du jugement déféré, [REDACTED] fait valoir qu'il n'est pas établi que les lieux loués sont indécents et donc impropres à l'habitation.

Se fondant sur les conclusions de l'expert judiciaire, [REDACTED] soutiennent que la chambre donnée en location à [REDACTED] ne répond plus aux normes d'habitabilité imposées, tant par l'effet du règlement sanitaire de la Ville de Paris, que par le décret du 30 janvier 2002, qu'il ne peut leur être fait grief d'avoir consenti une location sur ce bien dès lors qu'elle est intervenue bien antérieurement à l'entrée en vigueur du décret précité.

Aux termes de l'article 1 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent "un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret" et aux termes de l'article 4 du même décret "le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes".

Aux termes de son rapport déposé le 5 novembre 2015, Monsieur [REDACTED], expert désigné par arrêt avant-dire droit en date du 2 avril 2015, conclut que la surface habitable est de 7,30 m² et le volume habitable de la zone dont la hauteur sous plafond est supérieure ou égale à 2,20m, est de 19,20 m³, et que compte tenu du volume des zones dont la hauteur sous plafond est inférieur à 2,20m, le volume total de la pièce est de 20,25 m³.

Force est donc de constater que la chambre donnée à bail à [REDACTED] est d'une surface et d'un volume insuffisants au regard des textes susvisés applicables puisque pour calculer le volume habitable, seules doivent être prises les hauteurs sous plafonds supérieurs à 2,20m.

Il ne peut être remédié par la réalisation de travaux, à l'indécence des lieux dès lors que celle-ci est liée exclusivement à la surface des lieux qui est inférieure à 9 m² et au volume habitable inférieur à 20 m³.

Si l'article 1719 du Code civil dispose notamment en son 1^o que : . "*Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion du locataire*", reste en suspens la question de savoir si en cas d'indécence du logement, le bailleur peut délivrer au locataire un congé pour motif légitime et sérieux qui a également pour effet de conduire à l'expulsion du locataire.

En l'espèce, la bonne foi des bailleurs ne peut être mise en cause, dès lors que la location a été consentie à [REDACTED] le 21 juillet 1985, soit seize ans et demi environ avant l'entrée en vigueur du décret du 30 janvier 2002.

Ne pas valider un congé qui est régulier en la forme et délivré à l'expiration du bail peut conduire tout preneur à demander à être exempté du paiement du loyer en raison du caractère indécemment du logement, (ce qui est précisément le cas en l'espèce dès lors que [REDACTED] sollicite subsidiairement la restitution des loyers qu'il estime avoir indûment acquittés à hauteur de la somme de 5 945,51 €), et ce qui a pour nécessaire corollaire pour le bailleur de rendre illicite la location de son bien, en raison de son caractère indécemment.

Dans ces conditions, la Cour ne peut que confirmer le jugement déféré en ce qu'il a validé le congé délivré à [REDACTED] par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 5 janvier 2012 par [REDACTED]

[REDACTED], pour la date du 31 juillet 2012 et en ses dispositions subséquentes relatives à l'expulsion, à la fixation de l'indemnité d'occupation.

Sur la demande subsidiaire de [REDACTED] tendant à la restitution des loyers indûment versés à hauteur de la somme de 5 945,51 € :

Dans ses conclusions signifiées le 11 février 2016, [REDACTED] sollicite subsidiairement la condamnation de [REDACTED] à lui restituer la somme de 5 945,51 € au titre des loyers indûment versés dans la limite de la prescription quinquennale, soit depuis le 11 février 2011.

Compte tenu du caractère manifestement indécent du local donné en location, [REDACTED] doivent être condamnés à restituer à [REDACTED] les loyers qu'il a acquittés dans la limite de la prescription quinquennale soit à compter du 11 février 2011 et ce, jusqu'au 31 juillet 2012, date de prise d'effet du congé.

Sur les dépens et l'application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Succombant en son recours, [REDACTED] sera condamné aux dépens d'appel et gardera à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'il a exposés, les dispositions prises sur les dépens et les frais irrépétibles de première instance étant confirmées.

Il y a lieu en équité de laisser [REDACTED] la charge de des frais non compris dans les dépens par eux exposés devant la Cour

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par mise à disposition au Greffe, par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Y ajoutant

Condamne [REDACTED] à rembourser à [REDACTED] les loyers qu'il a acquittés dans la limite de la prescription quinquennale soit à compter du 11 février 2011 et ce, jusqu'au 31 juillet 2012, date de prise d'effet du congé,

Déboute les parties de leur demande formée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne [REDACTED] aux dépens de première instance et d'appel, le coût de l'expertise judiciaire pouvant être recouvré conformément aux règles régissant l'aide juridictionnelle.

LE GREFFIER

LA PRÉSIDENTE