

Document 1 de 1

**Cour d'appel  
Paris  
Pôle 4, chambre 4**

**26 Juin 2012**

**Confirmation**

**N° 08/18305**

S.A ALLIANZ IARD nouvelle dénomination de la S.A ASSURANCES GENERALES DE FRANCE IART

Monsieur Isidore ZAKINE

Classement :



Contentieux Judiciaire

**Numéro JurisData :** 2012-**014588**

**Résumé**

Selon l'  
article 8 de la loi du 6 juillet 1989  
, le locataire ne peut ni céder le contrat de location ni sous louer le **logement**, sauf avec l'accord écrit du bailleur.  
Si les locataires ont la faculté d'héberger temporairement des tiers dans les lieux, ils doivent y conserver leur principal établissement. En l'espèce, le bailleur soutient que les locataires n'occupent plus leur **logement**, qui est occupé par leur fille, leur gendre et leurs petits enfants. Il produit à l'appui de ses allégations un constat d'huissier, qui a relevé l'absence des locataires, en vacances à l'étranger. Cependant, les locataires établissent être domiciliés dans les lieux par la production de nombreux documents (impôt sur le revenu, factures de téléphone, d'électricité, assurance locative, titres de pension, déclaration du choix de leur médecin traitant, relevés de la CPAM, etc.). Ils affirment héberger leurs enfants, en raison des difficultés financières de ces derniers liées à des problèmes d'emploi et de santé dont ils justifient. Le bailleur doit donc être débouté de sa demande de résiliation.

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE

FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 26 JUIN 2012

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 08/18305

Décision déférée à la Cour : Jugement du 31 Juillet 2008 -Tribunal d'Instance de PARIS 13 - RG n°  
1108000122

APPELANTE

S.A ALLIANZ IARD nouvelle dénomination de la S.A ASSURANCES GENERALES DE  
FRANCE IART.

REPRÉSENTÉE PAR la SCI SCI G.-B.-J. , avocats au barreau de PARIS, toque : K0111

ASSISTEE DE Me Laurent H. , avocat au barreau de PARIS, toque : C 916

INTIMES

Monsieur Isidore Z.

ASSISTE DE Me Isabelle M. P. , avocat au barreau de PARIS,

toque : P0255

Monsieur Guy B.

C/O M. Isidore Z., Appt 1225

ASSISTE DE Me Isabelle M. P. , avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2009/004434 du 13/02/2009 accordée par le  
bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Madame Sylvia B. née Z.

C/O M. Isidore Z., Appt 1225

AVOCAT PLAIDANT : Me Isabelle M. P. , avocat au barreau de PARIS, toque : P0255

INTERVENANTES FORCEES

Madame L. Muriel,

NON COMPARANTE, assignation forcée devant le Cour d'appel de Paris en date du 18.2.2011,  
remise à personne le 21 mars 2011

Madame A. Dina,

NON COMPARANTE, assignation forcée devant le Cour d'appel de Paris en date du 18.2.2011,  
remise à personne le 21 mars 2011

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des  
articles 785, 786 et 910 du code de procédure civile  
, l'affaire a été débattue le 14 Mai 2012, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Geneviève LAMBLING, Présidente, chargé du rapport et Madame Marie KERMINA , conseillère.

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

Geneviève LAMBLING, présidente

Marie KERMINA, conseillère

Isabelle BROGLY, conseillère, en application de l'ordonnance de Monsieur le premier président de  
la  
Cour d'appel de Paris du 16 décembre 2011

Greffier, lors des débats : Mme Paule HABAROV

ARRÊT :

- REPUTEE 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 Geneviève LAMBLING, président et par Mme Paule HABAROV, greffier  
présent lors du prononcé.

M.Isidore Z. et Mme Sarah Z. ont pris à bail en 1974 un appartement de quatre pièces principales  
situé [...], bail tacitement reconduit à plusieurs reprises consenti par la société Assurances Générales de France.

Ce bail a été renouvelé le 23 février 2007 à effet du 24 juin suivant pour une durée de six années.

A la requête de la société Assurances Générales de France IART, Maître Valérie G., huissier de  
justice, a été désignée le 11 septembre 2007 par le président du tribunal d'instance de Paris (13ème arrondissement) afin  
de vérifier les conditions actuelles d'occupation des lieux loués à M.et Mme Isidore Z..

Maître G. a déposé son procès-verbal de constat le 24 octobre suivant et par acte d'huissier du 28  
janvier 2008, la société Assurances de France IART a fait assigner M.et Mme Isidore Z. devant le tribunal  
d'instance essentiellement aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts des locataires et ordonner  
leur expulsion et celle de tous occupants de leur chef.

M.Guy B. et Mme Sylvia B. née Z. sont intervenus volontairement à l'instance.

Par jugement du 31 juillet 2008, le tribunal d'instance a reçu M.et Mme Guy B. en leur intervention volontaire, débouté la société Assurances Générales de France IART de sa demande de résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de M.et Mme Isidore Z., rejeté le surplus des demandes de la société Assurances Générales de France IART et l'a condamnée à payer à M.et Mme Guy B. la somme de 600 euros en application de l'  
article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

La société Assurances Générales de France IART a interjeté appel de cette décision le 25 septembre 2008.

Mme Sarah Z. est décédée le 30 avril 2009 laissant pour lui succéder son mari et ses trois enfants Mme Sylvia B., Mme Muriel L. et Mme Dina A..

Mmes Muriel L. et Dina A., qui résident en Israël, ont été régulièrement assignées en intervention forcée et reprise d'instance par la société Assurances Générales de France IART, actes remis le 21 mars 2011.

Elles n'ont pas constitué avocat.

La société Allianz Iard, anciennement dénommée Assurances Générales de France, demande à la cour, dans ses conclusions signifiées le 30 décembre 2011, d'infirmer le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de prononcer la résiliation judiciaire du bail la liant aux époux Z., ordonner leur expulsion et celle de tous occupants de leur chef, notamment de M.Guy B., Mme Sylvia B. née Z., avec l'assistance de la force publique si nécessaire, statuer sur le sort des meubles pouvant se trouver dans les lieux, condamner solidairement M.Isidore Z.,

M.Guy B. et Mme Sylvia B. née Z. au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 1 500 euros, charges en sus, à compter du jugement du 31 juillet 2008 ou de l'arrêt à intervenir, débouter ceux-ci de leurs prétentions et les condamner solidairement à lui verser une indemnité de procédure de 1 500 euros.

Dans leurs écritures signifiées le 6 avril 2012, M.Isidore Z., M.Guy B. et Mme Sylvia B. née Z. concluent à titre principal au débouté, à la confirmation de la décision déférée, subsidiairement à ce que l'indemnité d'occupation soit fixée au montant du loyer courant, charges en sus, et à ce que des délais leur soient accordés pour libérer les lieux.

Ils sollicitent, en toute hypothèse, une indemnité de procédure de 2 500 euros.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 10 avril 2012.

#### SUR CE, LA COUR

Considérant que la société Allianz Iard expose que le contrat de bail énonce expressément en son article 3-1 que la location est consentie exclusivement pour l'habitation à titre de résidence principale et pour l'usage personnel du preneur et en son article 3-2 que le preneur devra occuper continuellement et personnellement les lieux loués et ne pourra pas les prêter en totalité ou en partie même pour un court délai et à titre gracieux,

que selon l'

article 8 de la loi du 6 juillet 1989 auquel le bail est soumis, le locataire ne peut ni céder le contrat de location ni sous louer le **logement**, sauf avec l'accord écrit du bailleur,

que si les locataires ont la faculté d'héberger temporairement des tiers dans les lieux, ils doivent y

conserver leur principal établissement,

qu'elle soutient démontrer par le procès-verbal de constat établi par huissier de justice le 24 octobre 2007 et une attestation de la gardienne de l'immeuble que les locaux ne sont pas occupés par les époux Z., locataires en titre, mais par

M.et Mme B. et leurs enfants,

Considérant que si Mme Elisabeth P., gardienne de l'immeuble Rimini et salariée de la bailleresse, a attesté le 8 août 2007 que l'appartement 'est occupé par la famille B. et non par M.et Mme Z.' étant rappelé que Sarah Z., co-titulaire du bail est décédée le 30 avril 2009, les constatations de l'huissier ne permettent pas de le démontrer,

qu'en effet, l'huissier de justice, après avoir relevé que le nom Z. figurait sur la liste des occupants de l'immeuble, a rencontré dans les lieux Mlle Déborah B. qui s'est présentée comme la petite fille des époux Z. et lui a déclaré que ses grands-parents, actuellement en voyage à l'étranger, habitaient les lieux, dans lesquels elle-même était de passage, ses parents M.Guy B. et Mme Sylvia B. née Z. ainsi que son frère et sa soeur vivant dans l'appartement,

qu'il a, visitant les lieux, relevé qu'ils se composaient d'un salon/salle à manger, de trois chambres dont deux petites meublées, la première d'un lit à une place, la seconde de lits superposées, la troisième d'un lit deux places, comprenant ainsi cinq couchages pour six personnes, Mlle B. ayant alors indiqué que sa soeur Karène dormait sur un matelas à même le sol dans la chambre de leur frère, matelas qui se trouvait plié, ainsi que l'huissier l'a constaté, dans le débarras de l'entrée,

que Mlle B. lui a présenté une facture France Télécom au nom de M.Z. du 10 octobre 2007 tout en précisant que ses grands-parents avaient très peu de chose et étaient partis en voyage à l'étranger avec toutes leurs affaires,

qu'il résulte ainsi de ses constatations que M.et Mme B., gendre et fille de M.Z. habitaient effectivement les lieux avec deux de leurs enfants mais non que M. et Mme Z. n'y étaient plus domiciliés et/ ou les auraient cédés ou sous-loués sans l'accord du bailleur aux époux B., comme l'a jugé le tribunal qui a également relevé que les locataires établissaient par les pièces qu'ils versaient aux débats être domiciliés dans les lieux (impôt sur le revenu, factures France Télécom, EDF, assurance locative, titres de pension, déclaration du choix de leur médecin traitant), tout en y hébergeant leurs enfants, en raison des difficultés financières de ces derniers liées à des problèmes d'emploi et de santé dont ils justifiaient,

Considérant que devant la cour, M.Z. produit également d'autres pièces soit relevés de remboursement de la Caisse Primaire d'assurance maladie concernant des soins médicaux dispensés à son épouse en novembre et décembre 2007, novembre 2008, deux bulletins d'hospitalisation de celle-ci de décembre 2006 et juillet 2007, le formulaire de sa propre demande de carte d'invalidité du 14 juin 2010, le certificat médical joint à cette demande du 17 juin 2010, un relevé de remboursement de la CPAM de janvier/février 2012, une facture d'honoraires du centre ophtalmologique St Sulpice du 25 mai 2011, la justification de son hospitalisation en mai 2011, sa carte d'électeur établie en 2012, une signification émanant de l'appelante qui lui a été remise à personne le 10 février 2012 à l'adresse des lieux loués,

qu'il contredit ainsi l'affirmation de la société Allianz selon laquelle les époux Z. se seraient définitivement installés en Israël en 2004,

que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté la société Assurances Générales de France Iart devenue Allianz Iard de ses demandes de résiliation judiciaire du bail, expulsion, fixation d'une indemnité d'occupation et paiement d'une indemnité de procédure,

Considérant qu'il y a lieu à application des dispositions de l'  
article 700 du code de procédure civile en  
faveur de M.Z. à hauteur de la somme complémentaire de

2 000 euros, la société Allianz Iard étant déboutée de sa demande à ce titre;

**PAR CES MOTIFS**

Constate le changement de dénomination sociale de la société Assurances Générales de France Iart devenue Allianz IARD,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris,

Condamne la société Allianz Iard à payer à M.Isidore Z. la somme complémentaire de 2 000 euros en application de l'  
article 700 du code de procédure civile ,

Déboute la société Allianz Iard de sa demande de ce chef et la condamne aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'  
article 699 du code de procédure civile .

**LE GREFFIER LE PRESIDENT**

---

**Décision Antérieure**

■■■  
Tribunal d'instance Paris du 31 juillet 2008 n° 1108000122

---

**La rédaction JurisData vous signale :**  
**Législation :**

■■■ Loi Malandain-Mermaz n° 89-462, 6 juill. 1989, NOR EQUX8910174L, art. 8

---

**Note de la Rédaction :**

Critère(s) de sélection : décision très motivée

---

**Abstract**

☒ Bail d'habitation, [loi 1989], résiliation judiciaire du bail (non), cession du bail (non), **logement** demeurant l'établissement principal des locataires (oui), **hébergement** temporaire de la fille et du gendre et des petits-enfants, domiciliation des locataires dans le **logement** établi par de nombreux documents, locataires en vacances à l'étranger lors de la visite de l'huissier.