

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-8, 7 février 2024, 23/11915

Synthèse

Juridiction : Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Numéro de pourvoi : 23/11915

Dispositif : Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Lien Judilibre : <https://www.courdecassation.fr/decision/65c47f8086d70a000846cdf6>

Président : Monsieur Philippe COULANGE

Texte intégral

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-8

ARRÊT AU FOND

DU 07 FEVRIER 2024

N° 2024/ 073

N° RG 23/11915

N° Portalis DBVB-V-B7H-BL5PV

[U] [I]

[G] [J] épouse [I]

C/

[S] [H]

Copie exécutoire délivrée le :

à :

Me Laure ATIAS

Me Françoise BOULAN

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal judiciaire de FREJUS en date du 06 Septembre 2023 enregistrée au répertoire général sous le n° 23-000161.

APPELANTS

Monsieur [U] [I]

né le 23 Mai 1965 à [Localité 5] (83), demeurant [Adresse 2]

Madame [G] [J] épouse [I]

née le 15 Mai 1981 à [Localité 4] (30), demeurant [Adresse 2]

représentés par Me Laure ATIAS, membre de la SELARL LAMBERT ATIAS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, et plaidant par Me Grégory KERKERIAN, membre de la SELARL GREGORY KERKERIAN ET ASSOCIE, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

INTIME

Monsieur [S] [H]

né le 14 Août 1941 à [Localité 3] (33), demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Françoise BOULAN, membre de la SELARL BOULAN-CHERFILS-IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée et plaidant par Me Rachid CHENIGUER, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, ayant pour avocat plaidant Me Philippe BARTHELEMY, membre de la SCP BARTHELEMY-DESANGES, avocat au barreau de DRAGUIGNAN,

--*-*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 18 Décembre 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Philippe COULANGE, Président, chargé du rapport.

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

Monsieur Philippe COULANGE, Président

Madame Céline ROBIN-KARRER, Conseillère

Monsieur Jean-Paul PATRIARCHE, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Maria FREDON.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 07 Février 2024.

ARRÊT

Contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe le 07 Février 2024, signé par Monsieur Philippe COULANGE, Président et Madame Maria FREDON, greffière auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par acte sous seing privé en date du 1er octobre 2016, Monsieur [S] [H] a consenti un bail d'habitation meublé à Monsieur et Madame [U] [I] portant sur une villa sise [Adresse 2], moyennant un loyer de 1.600 euros et un dépôt de garantie de 3.200 euros.

Le bail a été renouvelé le 1er octobre 2019 ainsi que le 13 avril 2022, pour une durée d'un an avec une baisse du loyer mensuel à 1.500 euros.

En date du 03 octobre 2022, Monsieur [H], pour vendre son bien, a donné congé à ses locataires et leur a demandé de quitter les lieux le 13 avril 2023.

Suivant acte de commissaire de justice en date du 06 février 2023, les époux [I] ont fait assigner le propriétaire aux fins de faire requalifier le bail meublé en bail à vide, prononcer la nullité du congé pour vendre, débouter Monsieur [H] de l'ensemble de ses demandes, limiter leur condamnation à la somme de 1.500 euros au titre de l'indemnité d'occupation en cas de bail déclaré valide, condamner le bailleur à leur payer la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens, le condamner à divers travaux afin de remettre en état et de mettre en conformité le bien loué et consigner les loyers perçus entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations.

Par jugement rendu le 6 septembre 2023, le Tribunal de proximité de FREJUS a rejeté l'ensemble des demandes des époux [I], a constaté la validité du congé pour vendre, a ordonné l'expulsion sous astreinte de 200 euros par jour à compter de la décision et pendant 2 mois des locataires pour occupation sans droit ni titre depuis le 13 avril 2022, a condamné Monsieur [H] à rembourser aux locataires le réfrigérateur et le lave-linge pour un montant total de 769,98 euros et a condamné les locataires à payer au propriétaire les sommes de 1.500 euros à titre d'indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des lieux, de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour cause d'obstruction à la vente, et de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure

civile, outre les dépens.

Par déclaration au greffe en date du 21 septembre 2023, Monsieur et Madame [I] ont interjeté appel de cette décision. Ils demandent à la Cour d'infirmier le jugement entrepris sauf en ce qu'il a condamné Monsieur [H] à leur rembourser le réfrigérateur et le lave-linge pour un montant total de 769,98 euros.

Ils demandent en outre à la Cour de requalifier le bail meublé en bail d'habitation non-meublé, de déclarer nul le congé pour vendre, de débouter Monsieur [H] de toutes ses demandes, de le débouter de sa demande d'expulsion sous astreinte à leur encontre, de le condamner d'avoir à procéder à la mise en place d'un système de renouvellement d'air type VMC, sous astreinte de 300 euros par jour de retard, à compter de l'arrêt à intervenir, de le condamner d'avoir à procéder au changement des jointements détériorés de la colonne de descente des eaux usées, générant des remontées d'humidité et ce, sous astreinte de 300 euros par jour de retard, à compter de l'arrêt à intervenir, de le condamner d'avoir à procéder à la pose de prises électriques supplémentaires dans la chambre utilisée comme studio de musique, et ce, sous astreinte de 300 euros par jour de retard, de le condamner d'avoir à procéder à la mise aux normes des fenêtres et isolation intérieure sous astreinte de 300 euros par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir, de le condamner d'avoir à rembourser à Madame et Monsieur [I] les frais qu'ils ont été contraints d'engager pour se chauffer normalement, à hauteur de 5 175.75€, conformément aux factures produites, de le condamner d'avoir à procéder à la pose de volet de couleur similaire sous astreinte de 300 euros par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir, de le condamner d'avoir à procéder à la pose d'un géotextile sous l'allée principale ou un re-profilage et ce, sous astreinte de 300 euros par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir, de le condamner d'avoir à procéder au changement de l'entièreté de la clôture et ce sous astreinte de 300 euros par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir, d'autoriser la consignation des loyers perçus par Monsieur [H] entre les mains de la Caisse des dépôts et des consignations pendant toute la durée des travaux et jusqu'à leur achèvement, de condamner le propriétaire à leur payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance.

Les consorts [I], à l'appui de leur recours, font valoir :

que l'inventaire ne fait pas état de l'intégralité des éléments de mobilier d'un logement meublé conformément à l'article 2 du décret du 31 juillet 2015 ;

que le bail conclu en 2016 est un contrat distinct de celui conclu en 2022 ;

qu'ils ne font nullement obstacle aux visites organisées par l'agence immobilière ;

qu'il est normal qu'ils fassent valoir leur droit de préférence pour acquérir le bien ;

que le congé devait être donné pour le terme du bail et non au bout d'un an ;

que le logement ne répond pas aux critères de décence permettant un usage normal de l'habitation par les locataires et présente de nombreux désordres de sorte que la désignation d'un expert judiciaire a été demandée, mais rejeté par ordonnance de référé rendu le 06 juin 2023 par le

Tribunal de proximité de FREJUS et dont il en a été fait appel. L'appel a été fixé à plaider à l'audience du 28 février 2024.

Monsieur [H] conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite de la Cour qu'elle juge que les locataires ne sauraient se prévaloir du défaut de fournitures de couette ou d'une absence d'occultation des volets, que la demande pour obtenir des ustensiles de cuisine pouvait être effectuée dans un délai de 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux, que l'état des lieux du bail dont il est demandé la requalification est strictement identique au bail du 1er octobre 2016 et qu'ainsi ils ont occupés les lieux pendant six ans sans en faire la moindre réclamation, que les ustensiles existaient bel et bien, que les demandes relatives à la remise en état des lieux sont irrecevables car nouvelles en appel et font l'objet d'une litispendance et connexité avec les demandes ayant déjà été tranchées par l'ordonnance de référé du 06 juin 2023, et qu'elle condamne les consorts [I] à lui payer la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ainsi que celle de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Monsieur [H] soutient que :

la prescription est acquise sur le premier bail dont il n'est pas demandé la nullité ;

le bail dont il est demandé la requalification est identique au premier ;

le délai de 10 jours pour demander au bailleur de compléter l'état des lieux d'entrée étant dépassé, les appelants ne peuvent se prévaloir de l'absence d'ustensiles de cuisine ;

la preuve d'un fait juridique peut être rapportée par tous moyens ;

la demande de remise en état fait l'objet d'une procédure parallèle et est nouvelle en appel, donc totalement irrecevable.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 18 Décembre 2023.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que l'article 25-4 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit qu'un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante et que la liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret ;

Qu'aux termes de l'article 2 du Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comporte au minimum les éléments suivants:

1° Literie comprenant couette ou couverture ;

2° Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à

coucher ;

3° Plaques de cuisson ;

4° Four ou four à micro-ondes ;

5° Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C ;

6° Vaisselle nécessaire à la prise des repas ;

7° Ustensiles de cuisine ;

8° Table et sièges ;

9° Etagères de rangement ;

10° Luminaires ;

11° Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement ;

Qu'en l'espèce, le premier bail signé le 1er octobre 2016 pour une durée de trois ans intitulé « Kit meublé, location d'habitation non-saisonnnière » fait état d'un inventaire des meubles et des objets mobiliers, signé par les deux parties, qui mentionne pour la cuisine la présence d'une table-bar plateau en marbre, de deux chaises, d'une plaque vitrocéramique 4 feux, d'une hotte aspirante, d'un lave-vaisselle, d'un four encastré et d'un réfrigérateur ;

Pour les chambres, ledit inventaire indique la présence de lits, d'un sommier-matelas, d'un protège-matelas, d'un édredon, de deux fauteuils, de porte-vêtements, de tables de chevet avec lampes et d'un tableau ;

Que l'ensemble des équipements est coché « état très bon » ;

Que le bail signé par les deux parties en date du 13 avril 2022 et pour une durée d'une année dresse le même inventaire et les mêmes évaluations ;

Qu'à la seule vue de ce document, le logement n'était pas équipé de plusieurs éléments figurant sur la liste dressée par le décret du 31 juillet 2015, à savoir une couette ou couverture (1°), un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher (2°), de la vaisselle nécessaire à la prise des repas (6°) et d'ustensiles de cuisine (7°) ;

Que s'il est habituellement d'usage d'établir un inventaire du mobilier, la preuve de la commune intention des parties et de la consistance exacte du mobilier fourni au locataire lors de la délivrance du logement incombe à celui qui revendique le caractère meublé du logement, en l'espèce Monsieur [H], et cette preuve peut être rapportée par tout moyen ;

Que l'obligation pour le bailleur de mettre en location un bien garni d'un mobilier suffisant pour permettre une jouissance normale des locaux signifie qu'il faut que le locataire puisse jouir normalement des locaux sans y apporter le moindre meuble ;

Que pour justifier de l'absence de ces éléments de mobilier indispensables à la vie courante, Monsieur [H] affirme qu'un édredon vaut une couette, que dans une procédure parallèle les appelants sollicitent la réfection des volets qui sont tout à fait pleins, et que deux attestations indiquent que tous les éléments étaient sur place au moment de la location en 2016 ;

Que les photographies de la maison révèlent la présence d'une couverture sur le lit et, qui plus est, un édredon est une couverture de lit épaisse qui à la différence de la couette, ne recouvre que le plateau du matelas mais qui procure toutefois de la chaleur et qui isole du froid ;

Qu'un édredon, une couette ou une couverture ont la même destination, et qu'une simple différence de terminologie ne saurait entraîner la requalification du bail conclu ;

Que ces photographies révèlent également la présence de volets pleins à l'extérieur de la villa et des rideaux aux fenêtres de la chambre ;

Que les photographies produites par les appelants permettent également de constater que les fenêtres sont dotées de rideaux occultants ;

Qu'en outre, l'ordonnance de référé rendue le 06 juin 2023 expose les moyens des consorts [I] selon lesquels les volets en bois présentent une dégradation en partie basse ;

Qu'un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher s'entend comme les volets, rideaux ou stores extérieurs ou intérieurs ;

Qu'il en résulte donc qu'il existe bel et bien des dispositifs d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher au sein du bien loué ;

Qu'en ce qui concerne la vaisselle nécessaire à la prise des repas et les ustensiles de cuisine, et même si les trois baux conclus entre les parties sont distincts, il y a lieu de constater que ceux-ci sont identiques et qu'en conséquence l'éventuelle absence de ces éléments n'a poussé les consorts [I] à s'en plaindre qu'en raison de la réception d'un congé pour vendre adressé par leur bailleur, soit six ans après leur entrée dans les lieux ;

Qu'en outre, l'attestation de Monsieur [K] produite aux débats, agent immobilier ayant rédigé le bail d'habitation signé en 2016, indique que « parmi les éléments de l'inventaire, figuraient bien sur place des ustensiles de cuisine et de la vaisselle, avec entre autres des couteaux, fourchettes et cuillères » ;

Que, comme indiqué supra, les époux [I] ne revendiquent avoir vécu sans les éléments nécessaires à une vie normale six années durant qu'à réception du congé pour vendre ;

Qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments que le logement querellé est un logement équipé d'un mobilier en nombre et qualité suffisants permettant aux locataires d'y dormir, manger et vivre

convenablement au regard des exigences de la vie courante et qu'il est équipé de tous les éléments que doit comporter ce mobilier figurant dans la liste fixée par décret ;

Qu'il convient donc de confirmer le jugement rendu le 06 septembre 2023 par le Tribunal de proximité de FREJUS en ce qu'il a rejeté la demande des consorts [I] visant à faire requalifier le bail meublé en bail à vide et déclaré le bail qui lie les époux [I] et Monsieur [H] comme bail meublé ;

Attendu qu'aux termes de l'article 25-8 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 198, lorsque le bailleur donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise ;

Qu'à peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire ;

Que le congé doit être notifié au locataire au moins six mois avant la fin du bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement pour qu'il libère les lieux au plus tard à la date d'échéance ;

Qu'en l'espèce, un courrier recommandé a été adressé par Monsieur [H] aux époux [I] le 03 octobre 2022 pour leur donner congé, soit plus de six mois avant l'échéance pour quitter les lieux qui est la date d'échéance du contrat, le 13 avril 2023 ;

Que, par conséquent, le congé pour vendre est réglementaire et qu'il convient donc de confirmer le jugement rendu le 06 septembre 2023 par le Tribunal de proximité de FREJUS en ce qu'il a rejeté la demande des époux [I] visant à faire déclarer nul le congé pour vendre et constaté la validité du congé pour vendre ;

Attendu que les époux [I] ont formulé plusieurs autres demandes tendant à la remise en état et à la mise en conformité du bien loué, à la consignation des loyers entre les mains de la Caisse de dépôt et des consignations et à la condamnation de Monsieur [H] à leur payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Que, succombant à l'instance et compte tenu du rejet de leurs précédentes demandes, il y a lieu, par voie de confirmation du jugement rendu le 06 septembre 2023 par le Tribunal de proximité de FREJUS en toutes ses dispositions, de rejeter le surplus des demandes formées par les appelants ;

Attendu que Monsieur [H] forme une demande en dommages et intérêts pour procédure abusive sans apporter le moindre élément permettant d'étayer cette prétention ;

Qu'il y a donc lieu de rejeter cette demande ;

Attendu qu'il sera alloué à Monsieur [H], qui a dû engager des frais irrépétibles pour défendre ses intérêts en justice, la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Attendu que les consorts [I], qui succombent, supporteront les dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe, en dernier ressort,

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement rendu le 6 septembre 2023 par le Tribunal de proximité de FREJUS ;

Y ajoutant,

REJETTE le surplus des demandes de chacune des parties ;

CONDAMNE Monsieur et Madame [I] à payer à Monsieur [H] la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur et Madame [I] aux dépens d'appel.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT