

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 8

ARRÊT DU 12 SEPTEMBRE 2025

(n° 211 , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 24/20069 - N° Portalis
35L7-V-B7I-CKOMT

Décision déférée à la Cour : Ordinance du 13 Novembre 2024 -Juge des contentieux de la protection du TJ de PARIS - RG n° 24/07787

APPELANT

M. [REDACTED]
1 [REDACTED]
75016 PARIS

Représenté par Me Matthieu AVRIL de la SELASU AVRIL LAW, avocat au barreau de PARIS, toque : K0032

INTIMÉ

M. [REDACTED]
[REDACTED]
75016 PARIS

Représenté par Me Aude ABOUKHATER de l'AARPI HUG & ABOUKHATER, avocat au barreau de PARIS, toque : G0031

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-75056-2025-0399 du 09/01/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 804 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 Juin 2025 en audience publique, devant Patrick BIROLLEAU, Magistrat honoraire chargé du rapport, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés.

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

Florence LAGEMI, Président,
Marie-Catherine GAFFINEL, Conseiller,
Patrick BIROLLEAU, Magistrat honoraire,

Greffier lors des débats : Saveria MAUREL

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 Florence LAGEMI, Président de chambre et par Jeanne PAMBO, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

Par acte du 21 octobre 1992, M. [REDACTED] a donné à bail à M. [REDACTED] chambre dans l'immeuble situé 1 [REDACTED] dans le 16^{ème} arrondissement de Paris, pour un loyer mensuel de 900 francs.

M. [REDACTED] est devenu propriétaire de ce logement par acte du 1^{er} mars 2017.

Par acte du 15 avril 2022, M. [REDACTED] a signifié un congé à M. [REDACTED] pour octobre 2022 pour reprise du bien pour l'habiter.

Par acte du 11 juillet 2024, M. [REDACTED] se prévalant d'un trouble manifestement illicite en ce que l'absence ou le retard de communication des reçus du paiement de ses loyers faisaient obstacle à la perception de l'allocation logement, a fait assigner M. [REDACTED] en référé devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris, au visa de l'article 835, alinéa 1^{er}, du code de procédure civile, afin d'obtenir les quittances ou reçus de ses paiements ainsi que les attestations de loyer destinées à la Caisse d'allocations familiales.

Par ordonnance réputée contradictoire du 13 novembre 2024, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris :

- a rejeté la fin de non-recevoir soulevée par M. [REDACTED] ;
- l'a condamné à transmettre à M. [REDACTED], concernant le logement qu'il occupe au 14, rue de la Cure, à Paris 16^{ème}, l'attestation annuelle de loyer pour la Caisse d'allocations familiales du mois de juillet 2024, ce, incluant les attestations de 2023 et 2024, ainsi que les quittances ou reçus passés manquants et les quittances ou reçus à venir ;
- l'a enjoint de transmettre à M. [REDACTED], dans les huit jours à compter de la signification de l'ordonnance, l'attestation annuelle de loyer pour la Caisse d'allocations familiales du mois de juillet 2024, incluant les attestations de 2023 et 2024, ainsi que les quittances ou reçus passés manquants dans les huit jours suivant la signification de l'ordonnance, ainsi que les quittances à venir dans les huit jours suivant la réception du paiement du loyer ;
- a dit que, passé l'un ou l'autre de ces délais, M. [REDACTED] sera redevable d'une astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard et ce, pendant une durée de six mois, au bénéfice de M. [REDACTED] ;
- s'est [REDACTED] la liquidation de l'astreinte prononcée ;
- a condamné M. [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par déclaration du 27 novembre 2024, M. [REDACTED] a relevé appel de cette décision en critiquant l'ensemble de ses chefs de dispositif.

Par dernières conclusions remises et notifiées le 27 mai 2025, il demande à la cour de :

à titre principal,

- infirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;
- dire que, ne disposant d'aucune qualité ni d'intérêt à agir contre lui, M. [REDACTED] est irrecevable en sa demande et qu'il a agi en justice de manière abusive, qu'il a fait preuve d'une mauvaise foi caractérisée, qu'il lui a causé un préjudice en le privant de sa propriété privée mais aussi en tentant d'obtenir – et en obtenant – une ordonnance au titre d'une qualité dont il ne dispose pas ;
- dire que sa responsabilité délictuelle est engagée à ce titre ;
- condamner M. [REDACTED] à lui payer la somme de 10.000 euros en réparation du préjudice subi ;
- rejeter l'intégralité des demandes formulées par M. [REDACTED] ;
- le condamner au paiement d'une indemnité de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par dernières conclusions remises et notifiées le 28 mai 2025, M. [REDACTED] demande à la cour de :

- confirmer l'ordonnance entreprise sauf sur le montant et la durée de l'astreinte et la période relative à l'attestation de loyer ;
- l'inflimer en ce qu'elle a condamné et enjoint à M. [REDACTED] de lui transmettre l'attestation annuelle de loyer pour la CAF du mois de juillet 2024, ce incluant les attestations de 2023 et 2024 dans les huit jours à compter de la signification de l'ordonnance, et sur l'astreinte; statuant à nouveau,
- enjoindre à M. [REDACTED] de lui remettre les quittances du mois d'octobre 2022 dans les huit jours suivant le prononcé de l'arrêt à intervenir, les quittances de loyer ou reçus dans les huit jours suivant la réception du paiement, chaque année l'attestation de loyer du mois de juillet pour la CAF au plus tard le 1^{er} septembre de chaque année ;
- dire que passé l'un ou l'autre de ces délais, M. [REDACTED] sera redevable d'une astreinte provisoire de 200 euros par jour de retard et ce pendant une durée de six mois à son bénéfice ;
- condamner M. [REDACTED] à lui verser une provision de 2.000 euros de dommages et intérêts pour résistance abusive ;
- rejeter l'intégralité des demandes de M. [REDACTED] ;
- le condamner à lui payer la somme de 2.500 euros au titre de l'article 37, alinéa 1^{er}, du 10 juillet 1991 dont Me Aboukhater sera autorisée à poursuivre le recouvrement à son profit, ainsi qu'aux entiers dépens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 juin 2025.

Pour un exposé plus détaillé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties, la cour renvoie expressément à la décision déférée ainsi qu'aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

SUR CE, LA COUR,

L'article 835, alinéa 1^{er}, du code de procédure civile dispose : "Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référendum les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite."

M. [REDACTED] réclame à M. [REDACTED], sur le fondement de ce texte, la communication de quittances de loyers ou d'indemnités d'occupation.

Sur la recevabilité des demandes

M. [REDACTED] soutient que M. [REDACTED] ne dispose plus de la qualité de locataire par suite des congés qui lui ont été notifiés le 29 juin 2016, puis le 15 avril 2022, et qu'il n'a plus qualité ni intérêt à agir pour solliciter la remise de quittances de loyer.

M. [REDACTED] oppose qu'il a bien qualité et intérêt à agir dès lors que :

- il ne peut être considéré comme occupant sans droit ni titre, dès lors d'une part, qu'il n'est pas établi qu'il aurait réceptionné le congé délivré par le précédent propriétaire le 29 juin 2016, d'autre part, que le congé qu'a fait délivrer M. [REDACTED] le 15 avril 2022 n'a donné lieu à aucune action en validation ;
- il occupe effectivement les lieux et paie à ce titre au bailleur une indemnité d'occupation ;
- les reçus demandés ont essentiellement pour objet de compléter son dossier de la Caisse d'allocations familiales conformément à l'article R. 824-14 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 31 du code de procédure civile ouvre le droit d'action en justice à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention.

L'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que "le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges." L'article 11 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix énonce que "tout locataire ou occupant de bonne foi peut exiger la remise d'une quittance ou d'un reçu à l'occasion d'un règlement effectué par lui".

Il est indifférent que des congés pour habiter aient été délivrés par le précédent bailleur le 29 juin 2016 et par M. [REDACTED] le 15 avril 2022 à effet du 20 octobre 2022, dès lors qu'il n'est pas contesté que M. [REDACTED] est resté dans les lieux après cette dernière date et a payé d'une part, le loyer dû au titre des mois de septembre à novembre 2022 - paiements qui ont donné lieu à l'établissement, par le bailleur, de quittances de loyer (pièces [REDACTED] n°5) - d'autre part, pour la période postérieure, une indemnité d'occupation qui a donné lieu à l'établissement de quittances d'indemnités d'occupation (pièces [REDACTED] n°2 et 6).

Les quittances réclamées ayant pour seul objet de tirer les conséquences d'une occupation des locaux et du paiement des sommes dues, M. [REDACTED] a qualité et intérêt pour agir afin d'obtenir la remise de quittances de loyer et/ou d'indemnité d'occupation. L'ordonnance entreprise sera confirmée sur ce point.

Sur le bien-fondé des demandes

M. [REDACTED] réclame, devant la cour, la communication de la quittance de loyer relative au mois d'octobre 2022, l'attestation annuelle du mois juillet de chaque année et les quittances de loyer ou reçus dans les huit jours suivant la réception du paiement.

L'absence ou le retard de communication de la preuve des paiements effectués par le locataire ou l'occupant est de nature à faire obstacle à la perception de l'allocation logement, de sorte que cette situation est constitutive d'un trouble manifestement illicite dont M. [REDACTED] est autorisé à demander qu'il y soit mis un terme.

S'agissant de la quittance de loyer d'octobre 2022 réclamée par M. [REDACTED], force est de constater que celle-ci a été transmise dans le cadre de la présente procédure. Il n'y a donc pas lieu de statuer sur cette demande.

Sur la demande relative aux "quittances de loyer ou reçus dans les huit jours suivant la réception du paiement" et à l'attestation annuelle des paiements effectués de chaque mois de juillet, c'est par des motifs justes et pertinents, que la cour adopte, que le premier juge a enjoint à M. [REDACTED] de transmettre à M. [REDACTED] :

- d'une part, les quittances ou reçus passés manquants dans les huit jours suivant la signification de l'ordonnance, ainsi que les quittances à venir dans les huit jours suivant la réception du paiement effectué par M. [REDACTED] au titre de l'occupation du logement ;
- d'autre part, l'attestation annuelle de loyer pour la Caisse d'allocations familiales du mois de juillet 2024, ce, incluant les attestations de 2023 et 2024, sauf à préciser, au regard de la contestation opposant les parties sur la qualité de locataire de M. [REDACTED] ou d'occupant de bonne foi dont l'appréciation relève du juge du fond, que l'injonction prononcée ne portera que sur une attestation de paiement des sommes réglées au titre de l'occupation du logement.

Ajoutant à l'ordonnance, il sera également enjoint à M. [REDACTED] de transmettre, au plus tard le 1^{er} septembre de chaque année, pour la caisse d'allocation familiale, l'attestation annuelle des versements effectués du mois de juillet de chaque année, dont il n'est pas discuté qu'elle est nécessaire pour la détermination du montant de l'aide au logement. Celle de l'année 2025 sera produite dans le délai fixé au dispositif.

L'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a assorti cette injonction d'une astreinte dont le montant et la durée ont été exactement appréciés par le premier juge.

Sur la demande de M. [REDACTED] de dommages et intérêts pour procédure abusive

M. [REDACTED] demande la condamnation de M. [REDACTED] au paiement de la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

L'issue du litige commande de rejeter cette demande dès lors qu'il est fait droit aux demandes de M. [REDACTED].

Sur la demande de M. [REDACTED] de dommages et intérêts pour résistance abusive

M. [REDACTED] sollicite la condamnation de M. [REDACTED] au paiement de la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il ne démontre cependant pas que M. [REDACTED] aurait fait preuve d'une résistance abusive ; il est en effet justifié de la remise, par le bailleur, le 1^{er} décembre 2022, soit antérieurement à l'acte introductif d'instance du 11 juillet 2024, des quittances de loyer de septembre et octobre 2022 et de l'envoi, le 21 février 2024, des quittances d'indemnité d'occupation pour la période de novembre 2022 à janvier 2024. Cette demande sera donc rejetée.

Sur les dépens et les frais irrépétables

Le sort des dépens de première instance et l'application de l'article 700 du code de procédure civile ont été exactement appréciés par le premier juge.

Au regard des circonstances de la cause, M. [REDACTED] supportera les dépens d'appel.

L'équité commande de le condamner à payer à M. [REDACTED] la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance entreprise, sauf à préciser que M. [REDACTED] est tenu de remettre à M. Arrault l'attestation annuelle des versements effectués du mois de juillet 2024 en ce compris celle de juillet 2023 au titre de l'occupation du logement ;

Y ajoutant,

Enjoint à M. [REDACTED] de transmettre à M. [REDACTED], au plus tard le 1^{er} septembre de chaque année, pour la caisse d'allocation familiale, l'attestation annuelle des versements effectués du mois de juillet de chaque année, sous astreinte provisoire, passé le délai précité, de 50 euros par jour de retard, l'astreinte courant pendant une durée de six mois à l'issue de laquelle il pourra être statué sur une nouvelle astreinte ;

Dit s'agissant de l'attestation 2025, que celle-ci devra être transmise le premier jour du mois suivant la signification du présent arrêt et que passé ce délai, M. [REDACTED] sera tenu d'une astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard, ladite astreinte étant due sur une période de six mois ;

Dit n'y avoir plus lieu de statuer sur la quittance de loyer d'octobre 2022 ;

Rejette la demande de M. [REDACTED] relative aux dommages et intérêts pour résistance abusive;

Rejette la demande de M. [REDACTED] de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Condamne M. [REDACTED] aux dépens d'appel et à payer à M. [REDACTED] la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT