

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 19 MAI 2015

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/17519

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 Février 2013 -Tribunal de Grande Instance de PARIS
- RG n° 12/11069

APPELANT

Monsieur François A.

Né le

Représenté par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

Assisté de Me Antoine DELABRIERE du cabinet FENEON & DELABRIERE AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, toque : P0585, substitué par Me Maria VASSILEVA du cabinet FENEON & DELABRIERE AVOCAT

INTIMÉE

Madame Pierrette M.

Née le

Représentée et assistée de Me Grégoire PENOT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1147

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 30 Mars 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Sabine LEBLANC, Conseillère, chargée du rapport, et Madame Sophie GRALL, Conseillère,

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

Monsieur Jacques LAYLAVOIX, Président de chambre

Madame Sabine LEBLANC, Conseillère

Madame Sophie GRALL, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Fabienne LEFRANC

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'ordonnance 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 Monsieur Jacques LAYLAVOIX, président et par Mme Christelle MARIE-LUCE, greffier présent lors du prononcé.

Mme M. est propriétaire d'un appartement de 3 pièces au [...], qu'elle a loué à titre professionnel à M. François A., à compter du 11 août 2006, pour y exercer sa profession d'avocat. Il a versé un dépôt de garantie d'un montant de 3 800 euro.

Par un jugement réputé contradictoire du 27 octobre 2009, le tribunal d'instance de Paris 16ème arrondissement a constaté la résiliation du bail à compter du 30 novembre 2008, condamné M. François A. à payer à Mme M. une somme de 13 033,95 euros, outre 600 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Faute d'avoir obtenu une copie exécutoire de ce jugement avant l'expiration du délai de six mois, Mme M. a, le 9 janvier 2012, été contrainte de saisir à nouveau le tribunal d'instance du 16e arrondissement, qui, par jugement du 26 juin 2012, s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de Paris, au motif que le litige portait sur un bail professionnel.

Par jugement du 18 février 2013, le tribunal de grande instance de Paris a :

- constaté que le bail a été résilié le 30 novembre 2006 à l'initiative de M. A. et a condamné M. François A. à :

- restituer sous astreinte les clefs de la cave numéro 13,

- payer à Mme M. la somme de 13 382,63 euros avec intérêts légaux à compter du 6 janvier 2009, outre celle de 3 000 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonné l'exécution provisoire, sauf sur les dispositions relatives aux frais de procédure et aux dépens,

- condamné M. François A. aux dépens.

M. François A. a interjeté appel de ce jugement le 30 août 2013.

La clôture de l'affaire a été prononcée par ordonnance du 17 février 2015.

Par conclusions du 13 février 2014, M. François A. demande à la cour d'infirmier le jugement déféré en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de constater que Mme M. a pris l'initiative de résilier le bail le 27 novembre 2008 et a donné son accord sur les travaux de transformation et en conséquence de la débouter de sa demande de remboursement des frais de remise en état. Il reconnaît devoir une somme de 165 euro au titre des loyers et charges impayés et demande de condamner Mme M. au paiement de la somme de 9 730,66 euros au titre du remboursement des frais de travaux de transformation, outre une somme de 3 000 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ainsi qu'aux entiers dépens avec application de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions du 24 janvier 2014, Mme Pierrette M. demande de confirmer le jugement du 18 février 2013 du tribunal de grande instance de Paris et de rectifier l'erreur matérielle sur la date de résiliation du bail donc au 30 novembre 2008 au lieu de 2006. Elle demande de condamner M. François A. au paiement d'une somme de 5 000 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile.

SUR CE LA COUR,

Sur les comptes :

Considérant que les parties s'accordent sur une résiliation du bail fin novembre 2008 mais ne sont pas d'accord sur les comptes locatifs ; que, certes, M. François A. reconnaît devoir deux mois de loyers (4 156euro) et la moitié des frais de constat d'état des lieux de sortie (160 euro) mais seulement 129 euro de taxe d'ordures ménagères alors que Mme M. réclame le paiement d'une somme de 249 euro, outre les frais de sommation de payer du 6 janvier 2009 (188,68 euro) et 930,51euro de remplacement de serrures après intervention d'un huissier mandaté par les créanciers du locataire ;

Considérant que l'huissier a fourni une attestation le 18 mars 2009 selon laquelle il a dû pénétrer dans l'appartement pour une affaire personnelle au locataire et que, dans ces conditions, les frais de serrurier doivent être mis à la charge de M. François A., soit la somme de 930,51euro selon la facture du 8 décembre 2008 versée aux débats ;

Qu'il convient en outre d'imputer à M. François A. les frais de sommation de payer pour le recouvrement des loyers impayés ainsi que la somme de 149 euro au titre de la taxe foncière 2008 dont Mme M. justifie et qu'il ne prouve pas avoir payé ;

Que, dès lors, M. François A. doit au titre de l'arriéré locatif :

4 156 euro (loyers octobre et novembre 2008) + 249 euro (taxe d'habitation) + 160 euro (état des lieux) + 188,68 euro (sommation) + 930,51 euro (serrure) - 3 800 euro (dépôt de garantie)

= 5 684,19 euro - 3800 euro = 1 884,19 euro somme à laquelle il y a lieu de condamner M. François A. avec intérêts légaux à compter de la sommation de payer ;

Sur la résiliation du bail et les travaux :

Considérant que l'appelant prétend que la bailleuse est à l'initiative de la résiliation du bail, ce que conteste cette dernière ; que les parties s'accordent sur la date de résiliation du bail en 2008 ; qu'en effet, le jugement entrepris est entaché d'une erreur matérielle sur l'année de cette résiliation ;

Considérant que l'appelant soutient que Mme M. l'a autorisé à entreprendre les travaux qui lui permettaient de sous-louer l'appartement à deux autres confrères, ce qu'il ne pouvait réaliser que si l'appartement était relié à l'interphone et si une plaque était apposée sur la façade de l'immeuble, ce qui se serait révélé impossible, et qu'il en tire la conséquence que Mme M. doit lui rembourser les travaux qu'il a réalisés alors que Mme M. prétend n'avoir autorisé que des aménagements et non une transformation de la distribution de l'appartement avec pose de cloisons dans deux pièces et suppression de portes, de sorte que celle-ci réclame à son locataire le coût de la remise en état d'origine de l'appartement ;

Mais considérant que, par la lettre du 1er février 2008, Mme M. a clairement autorisé les travaux puisqu'elle indique «pour les travaux de transformation en vue d'accueillir vos deux confrères souhaitant exercer avec vous, je ne suis pas opposée à condition que vous en supportiez les frais» «mais je tiens à voir les contrats de sous-location et à être informée du montant des loyers avant tout accord pour sous-louer» ;

Que sa lettre du 25 août 2008 ne remet pas en cause cette autorisation puisqu'elle indique «une fois que j'aurai vu les travaux réalisés et la nouvelle configuration des trois bureaux créés, je vous donnerai l'autorisation pour sous-louer à vos confrères»

Qu'en conséquence, Mme M. n'est pas fondée à réclamer les frais de remise en état des lieux loués ;

Considérant que M. François A. soutient que les travaux n'ayant pu conduire à une sous-location effective, faute d'autorisation pour apposer une plaque et relier les sonnettes à l'interphone, Mme M. serait à l'origine de la résiliation du bail ;

Mais considérant qu'il appartenait à M. François A. de faire connaître à Mme M. ces exigences en temps utile ; qu'il ressort en effet de la lettre de Mme M. qu'elle ne s'y est pas opposée mais qu'elle a rappelé la nécessité d'une autorisation de l'assemblée générale ; que, dès lors, ce n'est pas de son fait s'il n'y a pas eu sous-location ; que son courriel du 2 décembre 2012 rappelle clairement son autorisation de sous-louer et précise qu'elle a demandé d'attendre l'autorisation du syndic pour le raccordement de la sonnerie et l'apposition de la plaque à l'extérieur ;

Considérant que M. François A. ne peut valablement prétendre, en outre, que Mme M. a mis fin au bail puisque, dans son courriel du 1er décembre 2008, elle explique seulement que le règlement de copropriété interdit de poser une plaque extérieure et que, dès lors, un vote en assemblée générale est nécessaire en mars suivant ; qu'elle ne fait que conseiller à M. François A. : «vu ces obstacles je crois qu'il est préférable de chercher un autre bureau car vos collaborateurs sont pressés et ne pourrons attendre une issue incertaine de l'assemblée générale. Je suis simplement pragmatique» ;

Considérant que, par courriel du 2 décembre 2008, M. François A. répond à tort «vous avez mis fin à notre bail et j'en ai pris acte depuis le 30 novembre et je ne suis plus votre locataire depuis cette date et j'ai donné des instructions de vous expédier les clefs...» ;

Considérant que ce n'était en effet qu'un conseil de Mme M. et que, par ce courriel, M. François A. décide en réalité de ne pas poursuivre les relations contractuelles ; en conséquence, il y a bien lieu de considérer que c'est M. François A., suivant les conseils de sa bailleresse, qui est à l'initiative de la résiliation du bail, de sorte qu'il ne saurait prétendre à une indemnisation des travaux qu'il a réalisés ; que d'ailleurs, par mail du 6 décembre 2008, Mme M. écrit je prends acte que vous ne voulez plus être notre locataire depuis le 30 novembre» et qu'il convient dès lors de fixer la date de résiliation du bail au 30 novembre 2008 ;

Considérant qu'en conséquence M. François A. n'est redevable d'aucune somme au titre de la remise en état d'origine des locaux et ne peut prétendre à aucune indemnisation au titre des travaux qu'il a entrepris avec l'autorisation de la bailleuse ;

Considérant que le jugement entrepris sera infirmé sur la date de résiliation du bail et le montant des sommes dues par l'appelant ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu en cause l'appel de faire une nouvelle application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile compte tenu de l'issue du litige.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris sauf sur la date de résiliation du bail et le montant de la condamnation de M. François A.,

Statuant à nouveau,

Constate que le bail liant les parties a été résilié par M. François A. le 30 novembre 2008,

Condamne M. François A. à verser à Mme M. une somme de 1 884,19 euros avec intérêts légaux à compter du 6 janvier 2009, date de la sommation de payer,

Déboute Mme M. de sa demande de remboursement des frais de remise en état des lieux comme à l'origine du bail,

Déboute M. François A. de sa demande de remboursement du coût de la transformation des locaux loués,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Condamne M. François A. aux dépens d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT