

Cour d'appel de Bordeaux, 6 janvier 2025, n° 22/05642



 Cour d'appel  Bordeaux  1ère chambre civile  6 janvier 2025

Sujets abordés dans les motifs

#1 [jugement entrepris](#)

#2 [motif légitime et sérieux](#)

#3 [pièces versées aux débats](#)

#4 [congé délivré](#)

#5 [légitimité du motif](#)

Entête

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 06 JANVIER 2025

N° RG 22/05642 - N° Portalis DBVJ-V-B7G-NAVR

[N] [B]

[Z] [K]

c/

[W] [E]

Nature de la décision : AU FOND

Copie exécutoire délivrée le :

aux avocats

Décision déférée à la cour : jugement rendu le 29 novembre 2022 par le Juge des contentieux de la protection de BORDEAUX (RG : 22/00998) suivant déclaration d'appel du 13 décembre 2022

APPELANTS :

[N] [B]

né le 25 Novembre 1965 à [Localité 8]

de nationalité Française

demeurant [Adresse 3]

[Z] [K]

née le 09 Janvier 1980 à [Localité 6]

de nationalité Française

demeurant [Adresse 2]

Représentés par Me Frédéric CUIF de la SELARL LX BORDEAUX, avocat au barreau de BORDEAUX
et assistés de Me Fernando RANDAZZO de la SELEURL EUROPACAVOCAT, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉ :

[W] [E]

né le 06 Juin 1959 à [Localité 5] - MALI

de nationalité Française

demeurant [Adresse 4]

Représenté par Me Emmanuel BARAST de la SELARL GARONNE AVOCATS, avocat au barreau de BORDEAUX

et assisté de Me Claire BOURDARIOS de la SELARL STRATENE, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 25 novembre 2024 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Paule POIREL, Présidente, qui a fait un rapport oral de l'affaire avant les plaidoiries,

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

Paule POIREL, présidente,

Bérengère VALLEE, conseiller,

Bénédicte LAMARQUE, conseiller,

Greffier lors des débats : Vincent BRUGERE

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

* * *

Exposé des faits

EXPOSÉ DU LITIGE

Selon acte sous seing privé en date du 31 mai 2007, M. [W] [E] a donné à bail à Mme [Z] [K] et M. [N] [B] un logement situé [Adresse 1], à [Localité 7], par l'intermédiaire du cabinet Citya Atlantis, moyennant un loyer mensuel de 1 140 euros, outre 60 euros de provision sur charges.

Par exploits en date des 24 et 25 novembre 2021, M. [E] a fait délivrer un 'congé pour motifs sérieux et légitimes' tenant à la nécessité de réaliser des travaux dans l'immeuble.

Puis, par exploits en date des 30 mars et 23 mai 2022, M. [B] et Mme [K] ont fait assigner M. [W] [E] et l'Agence immobilière Citya Atlantis en annulation du dit congé devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bordeaux.

Par jugement du 29 novembre 2022, le tribunal judiciaire de Bordeaux, Pôle de Proximité et de Protection, a validé le congé, mis hors de cause l'agence immobilière Citya Atlantis et fait droit aux demandes d'expulsion avec indemnité d'occupation au paiement de laquelle M. [B] et Mme [K] ont été condamnés.

Par jugement du 12 janvier 2023, le même tribunal a rectifié une erreur matérielle affectant le montant de l'indemnité d'occupation.

Par déclaration électronique en date du 13 décembre 2022, M. [B] et Mme [K] ont relevé appel de cette décision enregistrée sous le numéro de RG 22/05642.

Par déclaration électronique en date du 9 mars 2023, les mêmes ont interjeté appel du jugement rectificatif en date du 12 janvier 2023. L'appel a été enregistré sous le numéro de RG 23/01182.

Un avis de jonction des deux affaires sous le numéro RG 22/05642 a été adressé aux parties le 13 septembre 2023.

Par ordonnance du 13 mars 2024, la présidente de chambre chargée de la mise en état a rejeté la demande de M. [B] et Mme [K] de voir déclaré M. [E] irrecevable en son appel incident.

M. [B] et Mme [K] ont quitté les lieux le 11 juillet 2023.

M. [B] et Mme [K], par dernières conclusions en date du 8 novembre 2024, demandent à la cour la jonction des deux instances afférentes au même congé et que son appel soit déclaré recevable et bien fondé.

Ils lui demandent également d'infirmier le jugement déféré en toutes ses dispositions, qu'il soit dit et jugé que le congé pour motifs légitimes et sérieux est frauduleux, qu'il soit annulé, qu'il soit constaté l'absence de motifs légitimes et sérieux justifiant la délivrance du congé et la condamnation de M. [E] à leur payer la somme de 38.801,05€ en réparation de l'ensemble des préjudices subis du fait de la nullité du congé délivré, sa condamnation aux dépens ainsi qu'à leur payer une somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [W] [E], par dernières conclusions du 11 octobre 2024, sollicite la confirmation du jugement déféré, le débouté des demandes de M. [B] et de Mme [K] et leur condamnation à lui payer la somme de 6.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 et aux dépens.

Motifs

#1 jugement entrepris

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il n'y a pas lieu d'ordonner la jonction des deux affaires qui le sont déjà sous le numéro unique de RG 22/05642.

Il convient d'observer que si la déclaration d'appel vise tous les chefs du jugement, la SAS Citya Immobilier n'a pas été intimée par l'acte d'appel de sorte que le jugement entrepris est définitif à son encontre en ce qu'il a condamné M. [B] et Mme [K] à lui payer une somme de 800 euros au titre de ses frais irrépétibles.

#2 motif légitime et sérieux

Le premier juge a validé le congé délivré les 24 et 25 novembre 2021 à M. [B] et Mme [K] et mis hors de cause la SAS Citya Atlantis ayant retenu que le congé ainsi délivré était conforme en sa forme aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, que le motifs de congé pour réaliser des travaux était en soi légitime en ce qu'il visait la rénovation d'un ensemble immobilier ancien comprenant le logement des conjoints [K]/[B] et notamment des travaux d'envergure affectant l'électricité et la plomberie, qu'il résultait des divers documents pré-contractuels et contractuels versés aux débats que celui-ci était sérieux et que les travaux ne pouvaient être effectués en un court laps de temps.

M. [B] et Mme [K] contestent cette décision invoquant l'irrégularité formelle du congé n'indiquant pas le nom du bailleur de façon claire ce qui leur a causé grief dans la mise en oeuvre de la contestation du congé. Sur le fond, ils contestent le motif légitime et sérieux du congé estimant que ni la nécessité des travaux, ni leur opportunité, ni leur ampleur ne sont justifiées et qu'ils ne

justifiaient pas le départ des locataires, pouvant être effectués dans un court laps de temps. Ils observent qu'il appartient au bailleur de rapporter la preuve de la réalité de ses intentions et de la nécessité des travaux au regard de l'appartement en litige, alors qu'au contraire, les éléments du dossier attestent le très bon état général de l'appartement.

Ils soutiennent que les travaux projetés ne sont que de second oeuvre, pouvant être exécutés en leur présence, et entendent établir que la motivation des travaux repose en réalité sur des considérations purement spéculatives étrangère à celles visées au congé et qu'il s'agit d'un congé frauduleux leur ayant occasionné un très important préjudice.

#3 pièces versées aux débats

M. [E], pour les motifs retenus par le premier juge, insistant sur le fait que l'immeuble est protégé par les monuments historique et qu'il nécessite de lourds travaux de rénovation, se référant à l'ensemble des pièces versées aux débats, demande l'entière confirmation du jugement qui a validé le congé en litige et débouté en conséquence les appelants de toutes leurs demandes.

Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, 'I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A 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. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur'.

M. [B] et Mme [K] se prévalant de ce que le congé doit comporter le nom du bailleur et arguent de sa nullité au motif que le bailleur y apparaîtrait comme Floria & Associés Monsieur [E] [W] et le cabinet Cytia Atlantis.

Cependant le congé qui a été notifié les 4 et 5 novembre à M. [B] et Mme [K] pour 'Motifs sérieux et légitimes' l'a été à la demande de M. [W] [E] et il signifiait à M. [B] et Mme [K] qu'ils étaient locataires de locaux situés au [Adresse 1]- à [Localité 7], 'appartenant à M. [W] [E], aux termes d'un contrat de location en date du 3 mai 2017 soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (page 1)'

Par ailleurs, le contrat de bail est au nom de M. [E] [W] inscrit en caractère gras même si'il apparaît aussi en suivant le nom du cabinet Cytia Atlantis en caractères normaux.

#4 congé délivré

Le congé a bien été délivré au seul nom de M. [W] [E], mentionné comme propriétaire de l'immeuble et bailleur en sorte qu'il est régulier en la forme au sens des dispositions de l'article 15 et que le premier juge est approuvé de l'avoir ainsi jugé.

Le congé est ici délivré pour 'motifs sérieux et légitimes' visant de lourds travaux de rénovation et il est constant qu'un tel motif de reprise peut justifier un congé.

Le bailleur doit pouvoir justifier, lorsque cela est contesté, de la réalité de son projet de travaux impliquant le départ des lieux des locataires concernés.

En l'espèce, la réalité du projet de rénovation de l'ensemble de l'immeuble abritant le logement des appelants est suffisamment établie par la signature d'une proposition d'honoraires du cabinet Martin Géomètres-Experts le 2 avril 2021 pour la réalisation de plans d'intérieur dont le rez de chaussée occupé par les demandeurs ; les plans réalisés par ces mêmes géomètres et transmis le 28 octobre 2021 pour la mission plan d'intérieur, dont le RDC, et de la façade de l'immeuble et la note d'honoraires y afférent du 22 septembre 2021 ; l'estimation complète du montant des travaux transmise concernant tous les appartements, dont celui du RDC, transmise le 19 novembre, soit quelques jours avant le congé délivré ; trois devis concernant les travaux du RDC, soit :

-le devis de l'entreprise ABRSO du 17 novembre 2021 établi au nom de M. [E] concernant la rénovation du RDC, avec démolition de la faïence, des sanitaires et carrelages avec travaux de plâtres, plafonds acoustiques, faïence murale et carrelages, parquets et revêtements de peintures notamment dans l'appartement du RDC, pour un total de 90 386,04 euros,

-le devis de la sasu Ebe du 13 novembre 2021 pour la fourniture et pose de radiateurs dans le logement du RDC, d'un montant de 14 611,70 euros,

-le devis de la sarl Sangouard du 17 novembre 2021 concernant le remplacement de sanitaire et de production d'eau chaude pour le logement du RDC, d'un montant de 9 369,88 euros, tous établis au nom de M. [E].

Ces devis entrepris pour l'essentiel entre le mois de septembre et le 17 novembre 2021, sont cohérents avec un congé délivré les 24 et 25 novembre suivant, faisant ressortir que des frais étaient d'ores et déjà engagés auprès d'un cabinet de géomètre expert au jour de la notification du congé.

Il s'y ajoute une note de synthèse établie 19 novembre 2021 concernant la rénovation complète des appartements de l'immeuble laquelle fait référence à deux visites des lieux antérieures en date des 22 octobre et 4 décembre 2020, émanant du cabinet d'architecte MDG, laquelle constitue une estimation des travaux prévoyant 3 axes, à savoir, l'amélioration de la performance énergétique des appartements, l'amélioration du confort acoustique et la remise à niveau de la qualité esthétique des logements et notamment le remplacement des appareils de chauffage électriques d'ancienne génération et très énergivores par de nouveaux radiateurs plus performants avec mise en place de thermostats réglables, le remplacement des appareils de production ECS vieillissants, des appareils sanitaires et des mitigeurs pour maîtriser la consommation d'ECS, ou encore l'étanchéité de certaines menuiseries extérieures qui le nécessitent, les contraintes liées à la classification ABF ne permettant pas le remplacement par des doubles vitrages.

Par ailleurs, un congé identique a été délivré en suivant aux locataires du logement situé au premier étage, le 2 juin 2022.

#5 légitimité du motif

Contrairement à ce que plaident M. [B] et Mme [K], l'intention de M. [E], soit le sérieux du motif de reprise, résulte suffisamment de l'ensemble de ces éléments concordants, antérieurs au congé, traduisant suffisamment l'intention de M. [E] de rénover l'ensemble des appartements, ayant d'ores

et déjà engagé des frais de géomètre et sollicité les premières estimations dès le mois d'octobre 2020, de sorte qu'aucun procès ne saurait être fait en l'état à M. [E] quant à ses intentions réelles.

Le premier juge est en conséquence également approuvé d'avoir retenu le sérieux du motif de reprise.

Quant à la légitimité du motif de reprise, c'est à dire la question de la nécessité des travaux et de la nécessité de libérer les appartements durant leur réalisation, il sera rappelé que le propriétaire n'a pas à établir le caractère indispensable des travaux, la légitimité du motif reposant suffisamment en l'espèce sur la recherche d'une rénovation globale afin d'améliorer la rentabilité énergétique de l'immeuble ou l'acoustique des logements, dont les installations sont vieillissantes.

Par ailleurs, c'est à bon droit que le premier juge a retenu, contrairement à ce que plaident les appelants, qu'il ne s'agissait pas uniquement de travaux de second oeuvre qui pouvaient être réalisés en leur présence.

Il s'agit bien en effet, au vu des éléments sus retenus, de travaux d'envergure portant sur l'ensemble des appartements dont le RDC nécessitant dépose de tous les sanitaires, dont les appareils de production d'eau chaude sanitaire, de tous les radiateurs entraînant qui plus est d'importants travaux de démolition de l'ensemble des revêtements muraux dont les plâtres, faïences, carrelages et plafonds avec reprise ensuite de ces éléments et travaux de plâtrerie, ponçage, rebouchage et de peinture conséquents.

Ces travaux qui doivent être menés de concert sur tout l'immeuble ne peuvent l'être sur un laps de temps court et ne permettent en aucun cas le maintien des locataires dans les lieux en regard notamment de la poussière, du bruit et des risques pour la sécurité qu'ils génèreront, nécessitant pour ce faire l'enlèvement de tous les meubles.

Le fait que l'appartement de M. [B] et Mme [K] ait été décrit en parfait état, notamment dans un constat d'huissier du 23 mai 2022 (pièce n° 7 des appelants) qui ne portait que sur son apparence esthétique sans mesure de la consommation énergétique des radiateurs, ni de la performance des appareils de production d'ECS, des robinets et sanitaires, ni de l'isolation acoustique des logements, n'est pas de nature à remettre en cause la légitimité et le sérieux du motif de congé.

Le jugement qui a validé le congé donné à M. [B] et Mme [K] les 24 et 25 novembre 2021 à effet au 10 juin 2022 est en conséquence confirmé ainsi qu'en ce qu'il les a déboutés de toutes leurs demandes et a accueilli les demandes reconventionnelles de M. [E] aux fins d'expulsion et de fixation d'une indemnité d'occupation, tant à l'encontre de M. [B] que de Mme [K], au regard de la clause de solidarité figurant au contrat pour n'avoir pas donné son congé dans les formes légales.

Au vu de l'issue du présent recours le jugement est également confirmé en ce qu'il a statué sur les dépens et frais irrépétibles de première instance.

Pour les mêmes motifs, M. [B] et Mme [K] qui succombent supporteront les dépens du présent recours et seront condamnés, in solidum, à verser à M. [E] une somme de 3 500 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

La Cour,

Statuant dans les limites de sa saisine

Confirme le jugement entrepris des chefs déférés et y ajoutant :

Condamne in solidum M. [N] [B] et Mme [Z] [K] à payer à M. [W] [E] une somme de 3 500 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel.

Condamne in solidum M. [N] [B] et Mme [Z] [K] aux dépens du présent recours.

Le présent arrêt a été signé par Paule POIREL, présidente, et par Vincent BRUGERE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, La Présidente,

Editions Francis Lefebvre 2025 - Editions Législatives 2025 - Editions Dalloz 2025

[https://jurisprudence.lefebvre-dalloz.fr/jp/cour-appel-bordeaux-2025-01-06-n-22-05642_gf90d5d67-9f54-44fb-9e6b-cb925c09f17d?
r=search](https://jurisprudence.lefebvre-dalloz.fr/jp/cour-appel-bordeaux-2025-01-06-n-22-05642_gf90d5d67-9f54-44fb-9e6b-cb925c09f17d?r=search)