

262712

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**6<sup>ème</sup> Chambre - Section B**

**ARRÊT DU 27 JANVIER 2005**

(n° 35 , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 03/02302

Décision déferée à la Cour : Jugement du 20 Juin 2002 -Tribunal d'Instance de PARIS  
15<sup>ème</sup> - RG n° 200100470

**APPELANTE**

**S.A.R.L.**

**prise en la personne de ses représentants légaux**

ayant son siège

représentée par Me Lionel MELUN, avoué à la cour  
assistée de Me Karine ALTMANN, avocat au barreau de Paris, toque : B 673

**INTIME**

**Monsieur**

demeurant

représenté par Me Frédéric BURET suppléant de la SCP JOBIN, avoué à la cour  
assisté de Me Jean Charles PLANCON, avocat au barreau de Paris, toque : A789  
aide juridictionnelle Totale numéro

**INTERVENANT FORCE ET EN REPRISE D'INSTANCE**

**Monsieur**

demeurant

non comparant

naw

6

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 18 Novembre 2004, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Pierre-Alain WEILL, Président  
Madame Marie-Paule MORACCHINI, Conseiller  
Monsieur Jean-Claude SEPTE, Conseiller

qui en ont délibéré

**Greffier**, lors des débats : Mme Michèle SAGUI

**ARRÊT :**

- REPUTE CONTRADICTOIRE  
- prononcé publiquement par Monsieur Pierre-Alain WEILL, Président  
- signé par Monsieur Pierre-Alain WEILL, Président et par Mme Michèle SAGUI, greffier présent lors du prononcé.

\*\*\*\*\*

Vu l'appel interjeté par la SARL d'un jugement rendu le 20 juin 2002 par le tribunal d'instance du 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris qui notamment a dit que le bail signé le 30 juillet 1994 entre Messieurs , aux droits desquels se trouve la SARL et Monsieur relatif au logement situé était soumis aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, a déclaré nul et de nul effet le congé pour vendre délivré par elle le 23 mars 2000 à effet du 30 septembre 2000, l'a débouté de l'ensemble de ses demandes, a ordonné une mesure de consultation, débouté Monsieur de sa demande de remise de quittance au nom de Monsieur avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ;

Vu l'arrêt rendu le 13 mai 2004 par la 6<sup>ème</sup> chambre section B de la cour d'appel de Paris qui a statué sur la détermination de la législation applicable au bail et sur la demande de délivrance de quittances, infirmant de ces chefs la décision déférée et statuant à nouveau a dit que le bail litigieux était soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, a condamné la SARL à délivrer à Monsieur et à Monsieur des quittances où figureraient leurs deux noms, ce à compter de l'arrêt, a sursis à statuer sur les autres demandes jusqu'après réouverture des débats, et réservé en fin de cause les dépens.

Vu les conclusions signifiées par l'appelante le 11 octobre 2004 ;

Vu les écritures signifiées par l'intimé le 21 octobre 2004 ;

Vu l'assignation et la réassignation en intervention forcée, délivrée à Monsieur , la première à sa personne le 15 octobre 2004, la deuxième à mairie le 28 octobre 2004, à la requête de la SARL ;

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction intervenue le 4 novembre 2004 ;

h w e

## MOTIFS DE LA DECISION

Considérant qu'il résulte des pièces versées aux débats et notamment du contrat de bail lui-même que le locataire est entré dans les lieux le jour de la signature de l'acte (qui est le 30 juillet 1994) ; qu'il a bénéficié d'une franchise de deux mois de loyer en contre partie de travaux qu'il a effectués ; qu'une quittance a été émise pour ces deux mois (août et septembre 1994) ; que la date du 1er octobre 1994, retenu par la bailleuse, figure dans la clause relative au loyer, comme étant celle à compter de laquelle le loyer est exigible ; que les termes mêmes employés "la présente location commencera à courir le 1er octobre 1994 et se continuera de trimestre en trimestre" démontre que cette date détermine seulement le point de départ du paiement des termes et non celui de prise d'effet du bail qui est indiscutablement celle de la prise de possession des lieux c'est à dire le 30 juillet 1994 ;

Considérant que le bail litigieux a été consenti à l'origine par une personne physique donc pour trois ans à compter du 30 juillet 1994, qu'il s'est par la suite reconduit pour six ans à compter du 30 juillet 1997, la SARL personne morale ayant acquis l'immeuble le 1er juillet 1996 et étant devenu bailleuse à cette date ;

Considérant que la bailleuse est en effet mal fondée à soutenir que la durée du bail est déterminée par la qualité des parties lors de l'entrée dans les lieux du bail ; qu'elle varie selon la qualité (personne physique ou personne morale), des bailleurs successifs et doit être appréciée à la date de la reconduction tacite ; que l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 consacre expressément cette solution ;

Considérant que par acte d'huissier en date du 23 mars 2000 la bailleuse a fait donner congé pour vendre au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 à effet au 30 septembre 2000 ;

Considérant qu'il est manifeste que ce congé ne remplit pas les conditions de délais imposées par les dispositions impératives de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'il est nul comme ayant été délivré pour une date erronée ;

Considérant en conséquence que le jugement déféré doit être infirmé ; qu'il y a lieu de constater que le bail a été reconduit aux conditions et clauses originaires jusqu'au 30 juillet 2009 ;

Considérant qu'il est constant que les lieux loués sont vétustes, dépourvus de tout confort (installation électrique non conforme et dangereuse, absence de toilettes privatives et de salle d'eau, présence d'un seul point d'eau froide, fenêtres non étanches) ; qu'ils ne sont pas conformes aux dispositions du décret du 6 mars 1987 et du 20 janvier 2002 ;

Considérant qu'il convient donc de faire droit aux demandes formées par Monsieur de condamnation de la bailleuse, sous astreinte, à réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité des lieux loués et d'assurer son relogement pendant la réalisation des travaux ;

Considérant que l'appelant ne démontre pas que la bailleuse ait fait une utilisation dolosive des différentes dispositions légales applicables en matière de baux d'habitation ; qu'elle sera déboutée de la demande de dommages et intérêts formée à ce titre ;

Considérant que l'équité commande la condamnation de l'intimée qui succombe et ne peut prétendre à l'octroi de sommes au titre des frais irrépétibles, au paiement de la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

**PAR CES MOTIFS,**

La cour,

Vu l'arrêt de la 6<sup>ème</sup> chambre section B de la cour d'appel de Paris en date du 13 mai 2004,

Statuant dans les limites de sa saisine,

Déclare le présent arrêt commun à Monsieur

Infirmes le jugement en ce qu'il a déclaré nul et de nul effet le congé pour vendre délivré le 23 mars 2000 à effet du 30 septembre 2000 aux motifs que les lieux loués étaient soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et a ordonné une mesure de consultation confiée à Monsieur KACER,

Statuant des chefs infirmés et y ajoutant,

Vu l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 déclare nul et de nul effet le congé pour vendre délivré le 23 mars 2000 à effet du 30 septembre 2000,

Constata que le bail qui lie Monsieur et la SARL relativement au logement situé a été reconduit aux clauses et conditions originaires jusqu'au 30 juillet 2009 ;

Condamne la SARL à réaliser les travaux destinés à rendre le logement, conforme et décent tels que prévus et fixés par le décret du 6 mars 1987 et celui du 20 janvier 2002 sous astreinte de 100 € par jour de retard, passé un délai d'un mois après la signification du présent arrêt ;

Dit que la SARL devra pourvoir au relogement de Monsieur et de Monsieur pendant la durée des travaux ;


Vu l'article 37 de la loi du 1er juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle ;

Condamne la SARL à payer à Monsieur la somme de 1 500 €, au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Rejette toute autre demande des parties ;

Condamne la SARL aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle.

  
Le Greffier,

  
Le Président,