324352

osses délivrées
x parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

6ème Chambre - Section C

ARRET DU 30 JANVIER 2007

(n° 25 , pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **05/00745**

Décision déférée à la Cour : Jugement du 14 Décembre 2004 -Tribunal d'Instance de PARIS 10 - RG n° 04/609

APPELANTES

SARL INSTITUT DE GESTION ET D'ETUDES PATRIMONIALES prise en la personne de ses représentants légaux
13 rue de Buci
75006 PARIS
représentée par la SCP ROBLIN - CHAIX DE LAVARENE, avoués à la Cour
assistée de Me TORDJMAN, avocat au barreau de PARIS, toque : B 139, substituant Me BALOUP, avocat au barreau de PARIS

SARL XT INVESTISSEMENTS prise en la personne de ses représentants légaux
13 rue de Buci
75006 PARIS
représentée par la SCP ROBLIN - CHAIX DE LAVARENE, avoués à la Cour
assistée de Me TORDJMAN, avocat au barreau de PARIS, toque : B 139, substituant Me BALOUP, avocat au barreau de PARIS

INTIME

Monsieur Francisco VERGARA CARNAJAL

représenté par Me Michel BLIN, avoué à la Cour
assisté de Me Serge BEYNET, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 20 Novembre 2006, en audience publique, après qu'il en a été fait rapport conformément aux dispositions de l'article 785 du Nouveau Code de Procédure Civile devant la Cour composée de :

Monsieur Jacques REMOND, Président
Madame Marie KERMINA, Conseiller
Madame Dominique PATTE, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Melle TREJAUT

ARRET :

- contradictoire
- prononcé publiquement par Monsieur Jacques REMOND, Président
- signé par Monsieur Jacques REMOND, président, et par Madame Régine TALABOULMA, greffier présent lors du prononcé.

Par acte sous seing privé du 23 décembre 1986, les consorts Robillard ont loué à M. Vergara Carnajal un appartement situé au 4e étage gauche d'un immeuble situé 31 rue des Petites écuries à Paris 10e, composé d'une entrée, cuisine, trois chambres, w.c., cette location étant soumise à la loi du 1er septembre 1948.

Suivant acte d'huissier de justice du 8 juin 2004, les sociétés Institut de gestion et d'études patrimoniales et XT investissements, devenues propriétaires, ont donné congé à M. Vergara Carnajal pour le 30 septembre 2004, au visa des articles 4 et 78 de la loi du 1er septembre 1948, lui déniant tout droit au maintien dans les lieux en raison de la sous-location des locaux au profit de l'ADEP (Association pour la diffusion de l'économie politique) dont il est président et trésorier, ce qui constitue la mauvaise foi au sens de l'article 4 de la loi susvisée, interdisant au preneur de réclamer le droit au maintien dans les lieux.

Puis, les bailleresses ont assigné le 17 juin 2004 M. Vergara Carnajal en validation de congé, subsidiairement prononcé de la résiliation du bail et expulsion devant le Tribunal d'instance du 10e arrondissement de Paris qui, par jugement du 14 décembre 2004, a constaté l'absence d'une sous-location, les a en conséquence déboutées de leurs demandes et les a condamnées à verser à M. Vergara Carnajal une indemnité de 700 € au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile et aux dépens.

Les sociétés Institut de gestion et d'études patrimoniales et XT investissements ont interjeté appel de ce jugement.

Par conclusions signifiées le 28 septembre 2006, elles demandent à la Cour, au visa des articles 4 et 78 de la loi du 1er septembre 1948 et 1134, 1184 et 1728 du Code civil, infirmant le jugement entrepris et statuant à nouveau, à titre principal, de valider le congé, à titre subsidiaire, de prononcer la résiliation judiciaire du bail, en tout état de cause, de débouter M. Vergara Carnajal de l'ensemble de ses demandes, d'ordonner son expulsion ainsi que de tous occupants de son chef, d'ordonner la séquestration des meubles garnissant les lieux dans les conditions des articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991, de condamner M. Vergara Carnajal au versement d'une indemnité d'occupation de 900 € par mois à compter du 1er octobre 2004 et jusqu'à la libération effective des lieux et de le condamner au paiement d'une somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'en tous les dépens de première instance, comprenant notamment le coût du procès-verbal de constat du 6 mai 2004, et d'appel avec distraction au profit de la SCP Roblin, Chaix de Lavarenne-Roblin, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.

Par conclusions signifiées le 6 octobre 2006, M. Vergara Carnajal demande à la Cour de confirmer le jugement entrepris et, subsidiairement, de lui accorder les plus larges délais pour quitter les lieux et de fixer l'indemnité d'occupation au montant du loyer actuel. Il sollicite en outre la condamnation des sociétés Institut de gestion et d'études patrimoniales et XT investissements au paiement d'une somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile et aux entiers dépens qui pourront être recouvrés par Maître Blin, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.

La clôture est intervenue le 7 novembre 2006.

SUR CE, LA COUR

Considérant qu'il résulte des pièces produites que M. Vergara Carnajal est président et trésorier d'une association dénommée Association pour la diffusion de l'économie politique (ADEP) constituée le 10 décembre 1995, ayant pour but "l'impression et la diffusion des écrits sur l'économie politique (et les réflexions autour de ce sujet) dont la faiblesse de la demande explique qu'ils ne soient pas publiés par les maisons d'édition et ne sont donc pas disponibles pour le public", dont le siège est fixé au 31 rue des Petites écuries à Paris 10e, soit l'adresse des lieux loués à M. Vergara Carnajal;

Considérant que, selon le procès-verbal de constat dressé le 6 mai 2004 par Maître Amram, huissier de justice, désigné par ordonnance sur requête du président du Tribunal d'instance du 10e arrondissement de Paris, le nom de l'ADEP figure avec celui de M. Vergara Carnajal sur la boîte aux lettres se trouvant sur le palier, ce dernier déclarant que son association à but non lucratif, ayant publié deux livres, est domiciliée dans les lieux; que l'huissier constate dans les lieux la présence de différents effets personnels ainsi que de deux machines d'imprimeur et d'ordinateurs et, à côté de ces machines, des déclarations de TVA au nom de l'association adressées au 31 rue des Petites écuries ;

Considérant que les bailleresses en déduisent que M. Vergara Carnajal a consenti à l'ADEP une sous-location prohibée par l'article 78 de la loi du 1er septembre 1948, soutenant qu'il peut y avoir une sous-location à titre gratuit, c'est-à-dire sans contrepartie ;

Mais considérant qu'aux termes de l'article 1709 du Code civil, le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à payer ; qu'il en résulte que la jouissance de tout ou partie des locaux loués accordé à un tiers par le locataire principal ne peut constituer une sous-location que s'il existe une contrepartie à l'occupation de l'appartement par ledit tiers ;

Considérant que tel n'est pas le cas en l'espèce, les bailleresses ne démontrant ni même n'alléguant l'existence d'une contrepartie à la domiciliation de l'ADEP dans les lieux loués, occupés personnellement par M. Vergara Carnajal, et à la présence de matériel nécessaire à la réalisation de son objet ; que la sous-location n'étant donc pas caractérisée, M. Vergara Carnajal ne saurait se voir déchu du droit au maintien dans les lieux pour violation de l'article 78 de la loi du 1er septembre 1948, de sorte que le congé ne peut être validé ;

Considérant que les sociétés Institut de gestion et d'études patrimoniales et XT investissements invoquent à titre subsidiaire une violation de la clause d'habitation bourgeoise prévue dans le bail, laquelle stipule que le preneur ne pourra habiter l'appartement que personnellement et bourgeoisement et que, de convention expresse, le local loué devra toujours conserver un caractère bourgeois et qu'il ne pourra être utilisé qu'à usage exclusif d'habitation ;

Mais considérant que le simple fait par M. Vergara Carnajal, qui habite personnellement dans les lieux loués, d'y domicilier l'association à but non lucratif dont il est le président et d'y effectuer les travaux artisanaux d'impression de cette association avec le matériel restreint décrit par l'huissier, activité marginale, n'a pas pour effet de modifier l'affectation des lieux et ne constitue dès lors pas une violation de la clause d'habitation bourgeoise ; que les bailleresses ne peuvent dès lors valablement solliciter le prononcé de la résiliation du bail ;

Considérant que le jugement sera dès lors confirmé ;

Considérant qu'il sera alloué à M. Vergara Carnajal une indemnité de procédure de 1 300 € au titre de l'instance d'appel, en sus de celle de 700 € allouée en première instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne les sociétés Institut de gestion et d'études patrimoniales et XT investissements à payer à M. Vergara Carnajal une somme de 1 300 € (mille trois cents euros) au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

Les condamne aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct au profit de Maître Blin, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT