

COUR D'APPEL DE LYON  
8<sup>ème</sup> Chambre Civile  
27 Janvier 2009

APPELANT :

Monsieur Gérard X...

représenté par la SCP LIGIER DE MAUROY-LIGIER, avoués à la Cour  
assisté de Me MOUNIER-FOND, avocat

aide juridictionnelle Totale numéro 2008 / 519 du 14 / 02 / 2008

INTIMES :

Monsieur Jean Louis Z...

...

représenté par la SCP LAFFLY-WICKY, avoués à la Cour  
assisté de Me BERIOT, avocat

Madame Véronique B... née Z...

...

représentée par la SCP LAFFLY-WICKY, avoués à la Cour  
assistée de Me BERIOT, avocat

Instruction clôturée le 14 Novembre 2008  
Audience de plaidoiries du 17 Décembre 2008

La huitième chambre de la COUR d'APPEL de LYON,

composée lors des débats et du délibéré de :

Jeanne STUTZMANN, présidente de la huitième chambre, qui a fait un rapport oral de  
l'affaire à l'audience avant les plaidoiries,  
Martine BAYLE, conseillère,  
Agnès CHAUVE, conseillère,

assistées lors des débats tenus en audience publique de Nicole MONTAGNE, greffière,

a rendu l'ARRÊT contradictoire suivant :

FAITS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Suivant contrat de bail en date du 24 septembre 1997, les époux Z... aux droits desquels  
viennent depuis février 2002 Jean-Louis Z... et Véronique Z... épouse B... ont donné à bail à  
Gérard X... une maison située ...

Par jugement rendu le 3 décembre 2007, le Tribunal d'Instance de MONTBRISON a :

- écarté des débats la pièce n° 8 des demandeurs,
  - condamné solidairement Jean-Louis Z... et Véronique Z... épouse B... à payer à Gérard X... la somme de 1 000,00 euros en réparation du préjudice causé par l'atteinte à l'intimité de sa vie privée et de son domicile,
  - prononcé la résiliation du bail ayant lié les parties en raison de la sous-location partielle des lieux,
  - autorisé Jean-Louis Z... et Véronique Z... épouse B... à reprendre possession des lieux loués après en avoir fait expulser Monsieur X... ainsi que tous occupants de son chef, avec au besoin, l'assistance de la force publique,
  - fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par Monsieur X... au montant des loyer et charges contractuelles qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié, à compter de la résiliation jusqu'à la date de libération des lieux,
  - débouté les parties du surplus de leurs demandes,
  - dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,
  - débouté Gérard X... de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné Gérard X... à payer à Jean-Louis Z... et Véronique Z... épouse B... la somme de 1 000,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné Gérard X... aux dépens.

Par déclaration en date du 12 novembre 2007, Gérard X... a interjeté appel de ce jugement.

Aux termes de ses dernières conclusions, il demande à la Cour de :

- confirmer la décision en ce qu'elle a condamné les consorts Z... à lui payer la somme de 1 000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi par la violation de l'intimité de sa vie privée,
- l'infirmier pour le surplus,
- débouter les consorts Z... de leur demande de résiliation de bail,
- condamner les consorts Z... à effectuer les travaux visés dans le constat d'huissier que la Cour précisera et ce, dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt à intervenir,

À titre subsidiaire,

- ordonner une expertise à cet effet,
- condamner les consorts Z... à lui payer la somme de 2 000,00 euros à titre de dommages et intérêts, et aux entiers dépens de première instance et d'appel avec distraction de ces derniers au profit de la SCP d'avoués LIGIER DE MAUROY-LIGIER et recouverts comme en matière d'aide juridictionnelle.

Il conteste l'existence de la sous-location retenue par le premier juge en expliquant que son état de santé l'empêche d'accéder au premier étage et qu'il a été décidé avec les époux Z... aujourd'hui décédés que son ex-épouse Catherine C... qui l'assiste dans les actes de la vie courante, habiterait ce premier étage. Il analyse cette situation en une co-location et ce nonobstant l'absence d'écrit entre les bailleurs et Catherine C... et l'écrit passé entre lui et Catherine C... intitulé sous-location.

Il fait valoir que les bailleurs ont toujours été au courant de cette sous-location.

Il dénie également le faux qui lui est reproché en indiquant que la société LNA dont il est le dirigeant a la capacité d'effectuer des devis et en relevant l'absence d'incidence sur le bail.

Il relève que la destination des lieux n'est pas précisée dans le bail et qu'il ne peut donc lui être reproché l'utilisation des lieux loués au bénéfice de sa société LNA, utilisation par ailleurs non démontrée.

Il conteste tout arriéré de loyers en précisant que les retards ayant pu exister sont liés à l'encaissement tardif de ses chèques.

Il observe enfin que les incidents qui lui sont reprochés à l'encontre des voisins, à les supposer établis, ne se situent pas dans le cadre de l'exécution du bail et ne sauraient justifier un manquement aux obligations du bail.

Il réclame la remise aux normes de son logement en se prévalant d'un constat d'huissier dressé par Maître D... et de deux diagnostics gaz et électricité.

Il argue du caractère abusif de la présente procédure en relevant avoir toujours payé son loyer depuis dix ans.

Jean-Louis Z... et Véronique Z... épouse B... concluent à la confirmation du jugement sauf en ce qu'il les a condamnés à payer la somme de 1 000,00 euros pour atteinte à l'intimité de sa vie privée et y ajoutant demandent à la Cour de débouter Monsieur X... de ses demandes, de le condamner à une somme de 2 000,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, ceux d'appel étant distraits au profit de la SCP d'avoués LAFFLY & WICKY.

Ils exposent que la résiliation du bail doit être prononcée au regard des nombreux et graves manquements de Monsieur X... .

Ils lui reprochent un dol et l'usage d'un faux, à savoir un devis établi par sa société aux fins d'obtenir la réalisation de différents travaux alors que cette société n'a aucune compétence en matière de bâtiment.

Ils soutiennent que Monsieur X... a utilisé les lieux loués comme plate-forme de stockage des marchandises qu'il commercialise ainsi qu'en atteste la photographie que le premier juge a injustement écartée des débats alors qu'elle avait été prise en présence de Monsieur X... .

Ils observent que le loyer est payé avec retard systématiquement et que l'arriéré locatif s'élevait à 765 euros au 25 octobre 2006.

Ils rappellent que le locataire doit user paisiblement des lieux, ce qui n'est pas le cas, Monsieur X... ayant agressé son voisin à coup de cisaille.

Ils indiquent avoir appris en cours de procédure la sous-location partielle des lieux qui est interdite par le bail et qui n'a jamais été autorisée ni par eux ni par leurs auteurs et contestent la co-location invoquée qui ne résulte d'aucun écrit.

Ils font valoir que les demandes de travaux et d'expertise sont sans objet dès lors que le bail est résilié et relèvent que les travaux demandés ne sont nullement définis.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 novembre 2008.

## MOTIFS ET DÉCISION

- Sur la pièce n° 8 et l'atteinte à la vie privée et au domicile :

La pièce n° 8 est constituée de photographies prises au domicile de Monsieur X... par l'indivision Z... .

L'article 9 du Code Civil et l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales protègent le droit de chacun au respect de la vie privée. Ce droit s'étend à la présentation interne des locaux constituant l'habitat de chacun.

L'indivision Z... ne justifiant pas avoir obtenu l'autorisation de Monsieur X... de prendre puis utiliser ces photographies, celles-ci doivent être écartées des débats, comme l'a justement retenu le premier juge.

Le préjudice ainsi causé à l'intimité de la vie privée et au domicile de Monsieur Z... sera justement réparé par l'octroi d'une somme de 100 euros, la Cour ne trouvant pas dans le dossier de l'appelant ni dans son argumentation matière à évaluer plus avant ledit préjudice.

- Sur la résiliation du bail :

Il ressort d'un jugement du Tribunal Correctionnel de MONTBRISON rendu le 29 mars 2007 que, lors de son audition par les services de gendarmerie, Monsieur X... a expliqué avoir déclaré au titre de ses revenus notamment 87 et 98 et tous les ans à la Caisse et aux impôts les loyers perçus au titre de la sous-location concédée par lui à Madame C... .

Il a également admis lors de cette audition qu'un contrat de sous-location a d'ailleurs été signé en décembre 2007 avec date rétroactive au 1er novembre 1997 entre Gérard X... et Madame C... qui a déclaré à la CAF cette sous-location.

Le bail conclu entre les époux Z... et Monsieur X... exclut expressément la sous-location, étant d'ailleurs observé que Madame C... apparaît sur cet acte en qualité de caution solidaire domiciliée séparément.

Monsieur X... ne justifie d'aucun accord écrit de ses bailleurs sur cette sous-location ni d'ailleurs sur son prix, et ce peu important que les bailleurs aient connu la présence dans les lieux de Madame C... .

Il ne peut non plus être soutenu que Madame C... serait co-locataire, l'appelant ayant consenti un contrat de sous-location et ne justifiant d'aucun bail écrit avec les bailleurs.

Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a retenu l'existence d'une sous-location, et ce faisant, un manquement grave aux obligations du bail justifiant sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs la résiliation du bail, le prononcé de l'expulsion et d'une indemnité d'occupation.

- Sur les autres demandes :

Du fait de la résiliation du bail, Monsieur X... n'a plus qualité pour demander une expertise ou des travaux.

La Cour estime devoir faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur des intimés à hauteur de 1 500,00 euros.

#### PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme le jugement rendu le 3 décembre 2007 par le Tribunal d'Instance de MONTBRISON, sauf en ce qu'il a condamné solidairement Jean-Louis Z... et Véronique Z... épouse B... à payer à Gérard X... la somme de 1 000,00 euros en réparation du préjudice causé par l'atteinte à l'intimité de sa vie privée et de son domicile.

L'infirmes de ce chef et statuant à nouveau :

Condamne solidairement Jean-Louis Z... et Véronique Z... épouse B... à payer à Gérard X... la somme de 100,00 euros en réparation du préjudice causé par l'atteinte à l'intimité de sa vie privée et de son domicile.

Y ajoutant,

Condamne Gérard X... à payer à Jean-Louis Z... et Véronique Z... épouse B... la somme de 1 500,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne Gérard X... aux dépens d'instance et d'appel, ces derniers étant distraits au profit de l'avoué de son adversaire, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle.

Cet arrêt a été prononcé publiquement par mise à disposition 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 et signé par Jeanne STUTZMANN, présidente de la huitième chambre et par Nicole MONTAGNE, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.