

312528

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

6ème Chambre - Section C

ARRÊT DU 03 OCTOBRE 2006

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **05/06287**

Décision déférée à la Cour : Jugement du 18 Janvier 2005 - Tribunal d'Instance de PARIS
09 - RG n° 04/990

APPELANTS

Monsieur Maurice SILBER

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour
assisté de Me CANU, toque : E 869, avocat au barreau de PARIS,

Madame Anita KUPPERMANN épouse SILBER

représentée par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour
assistée de Me CANU, toque : E 869, avocat au barreau de PARIS,

INTIMÉE

SCI 3 RUE DE CHANTILLY représentée par la SA GTF dont le siège social est situé
23 rue Chauchat 75009 Paris
3 rue de Chantilly
75009 PARIS

représentée par la SCP FISSELIER - CHILOUX - BOULAY, avoués à la Cour
assistée de Me Laure FIZBAL collaboratrice de Me Charley HANNOUN, avocat au
barreau de PARIS, toque : B 155



COMPOSITION DE LA COUR :

Un rapport a été fait en vertu des dispositions de l'article 785 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En application des dispositions des articles 786 et 910 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 04 Juillet 2006, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame KERMINA, Conseiller.

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

Monsieur REMOND, Président
Madame KERMINA, Conseiller
Madame TOUZERY-CHAMPION, Conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Véronique LAURENT-VICAL

ARRET : CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement par Monsieur Jacques REMOND, Président
Signé par Monsieur Jacques REMOND, président et par Madame Dominique BONHOMME-AUCLERE, greffier présent lors du prononcé.

Par bail sous seing privé du 1^{er} février 1974, renouvelé en dernier lieu le 31 juillet 1995 pour six ans, puis reconduit pour trois ans, M. SILBER est devenu locataire d'un appartement situé à PARIS, dont l'actuel propriétaire est la SCI 3 RUE DE CHANTILLY.

Par acte d'huissier de justice du 29 juillet 2003, la SCI 3 RUE DE CHANTILLY a signifié à M. et Mme SILBER un congé pour vendre à effet au 31 janvier 2004, fondé sur l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Saisi par M. et Mme SILBER d'une demande d'annulation du congé, le tribunal d'instance de PARIS (9^{ème} arrondissement) a :

- constaté la validité du congé,
- débouté M. et Mme SILBER de l'ensemble de leurs demandes,
- constaté que M. et Mme SILBER sont occupants sans droit ni titre depuis le 1^{er} février 2004,
- ordonné leur expulsion,
- rejeté la demande de dommages et intérêts de la SCI 3 RUE DE CHANTILLY,
- condamné M. et Mme SILBER à payer à la SCI 3 RUE DE CHANTILLY la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,
- condamné M. et Mme SILBER aux dépens.

M. et Mme SILBER ont interjeté appel de ce jugement.

Par conclusions signifiées le 5 mai 2006, M. et Mme SILBER demandent à la Cour, réformant le jugement, de dire que le congé est nul et de condamner la SCI 3 RUE DE CHANTILLY à leur payer la somme de 1 euro symbolique à titre de dommages et intérêts et celle de 2 500 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Par conclusions signifiées le 17 mai 2006, la SCI 3 RUE DE CHANTILLY demande à la Cour de confirmer le jugement, sauf en ce qu'il a rejeté sa demande de dommages et intérêts, statuant de nouveau de ce chef, de condamner M. et Mme SILBER au paiement de la somme de 22 216 euros et de lui allouer une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

SUR CE, LA COUR :

Considérant qu'il résulte des articles 15-II de la loi du 6 juillet 1989 et 1129 du code civil que le congé fondé sur la décision de vendre le logement doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, une obligation contractuelle devant par ailleurs avoir pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce ;

Considérant que le congé litigieux a été donné *"afin de permettre au requérant de vendre l'immeuble objet de la location et ce moyennant le prix de 580 831 euros TTC net vendeur, concernant l'appartement et ses accessoires situé (sic) au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 3 rue de Chantilly à PARIS 9^{ème}"* ;

Que l'offre de vente, qui ne mentionne pas quels sont les accessoires visés, alors que le bail porte sur un appartement de trois pièces et une cave, est, compte tenu de l'absence d'adéquation entre les biens loués et les biens offerts à la vente, équivoque ; que l'objet de la vente se trouve par là-même indéterminé ;

Que cette imprécision cause un grief aux époux SILBER dans la mesure où, étant source d'incertitude, elle les a empêchés d'apprécier la pertinence de l'offre en toute connaissance de cause ;

Qu'il s'ensuit que, pour ce seul motif, le congé est nul ; que la SCI 3 RUE DE CHANTILLY sera en conséquence déboutée de sa demande d'expulsion, le jugement étant réformé, ainsi que de sa demande de dommages et intérêts ;

Considérant que M. et Mme SILBER ne démontrent pas que l'appartement qu'ils louent a été vendu en fraude de leurs droits ; qu'ils seront déboutés de leur demande de dommages et intérêts ;

Considérant que la SCI 3 RUE DE CHANTILLY ne démontre pas que M. et Mme SILBER, dont le recours est accueilli, ont commis une faute en interjetant appel ; que sa demande de dommages et intérêts sera rejetée ;

Considérant qu'il y a lieu de faire application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile en cause d'appel dans les termes du dispositif ci-après ;

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement entrepris dans toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Déclare nul le congé délivré le 29 juillet 2003 ;

Déboute la SCI 3 RUE DE CHANTILLY de sa demande d'expulsion et de sa demande de dommages et intérêts ;

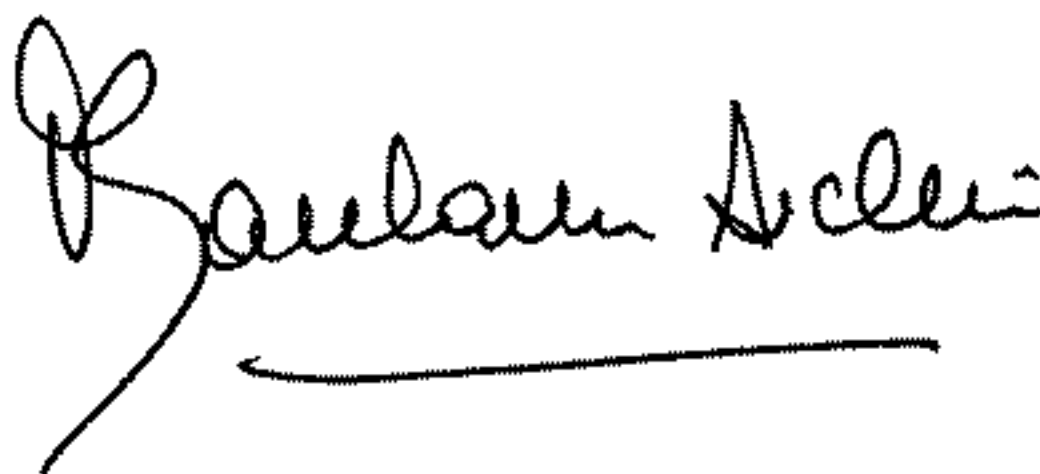
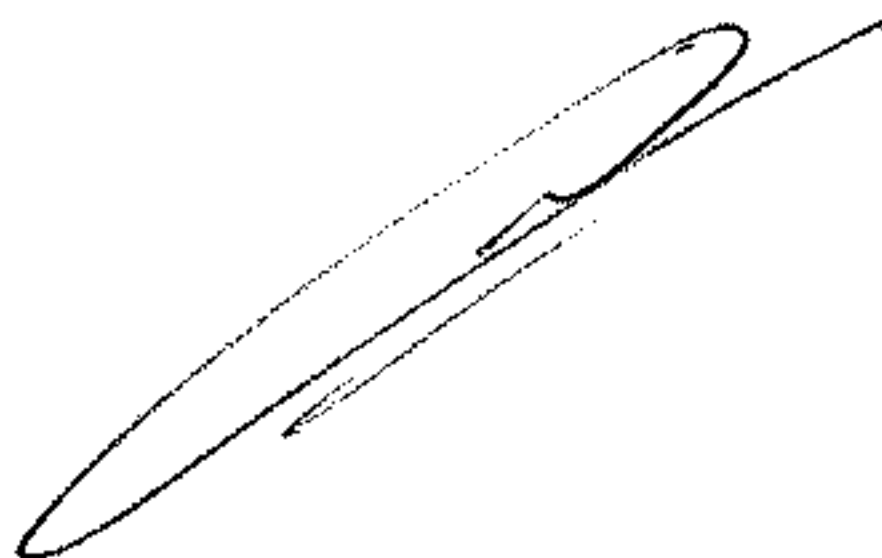
Déboute la SCI 3 RUE DE CHANTILLY de sa demande au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Condamne la SCI 3 RUE DE CHANTILLY à payer à M. et Mme SILBER la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Condamne la SCI 3 RUE DE CHANTILLY aux dépens de première instance et d'appel avec droit de recouvrement direct au profit des avoués de la cause conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Handwritten signature of Pauline Scher in black ink, with a horizontal line underneath.Handwritten signature of the President in black ink, consisting of a stylized, elongated mark.