

**EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE**

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 4**

ARRÊT DU 28 JANVIER 2025

(n° 40, 4 pages)

**Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 22/14147 - N° Portalis
35L7-V-B7G-CGHXV**

**Décision déférée à la Cour : Jugement du 24 Juin 2022-Juge des contentieux de la
protection du tribunal judiciaire de PARIS- RG n° 11-21-010964**

APPELANTE

Madame [REDACTED] DA [REDACTED]
née le 24 novembre 1971
23 rue Bobillot
75013 PARIS

Représentée par Me Avner DOUKHAN, avocat au barreau de PARIS, toque : E1026

INTIMÉE

Etablissement Public ASSISTANCE PUBLIQUE- HOPITAUX DE PARIS (AP-HP)
immatriculée sous le numéro 267 500 452
3 avenue Victoria
75184 PARIS CEDEX 04

Représentée par Me Nathalie LAGREE de la SELARL CENTAURE AVOCATS, avocat
au barreau de PARIS, toque : P500

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 décembre 2024, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Nicolette GUILLAUME, présidente de chambre, chargée du rapport.

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

Madame Nicolette GUILLAUME, présidente de chambre
Madame Agnès BODARD-HERMANT, présidente à la chambre
Monsieur Jean-Yves PINOY, conseiller

Greffier, lors des débats : Madame Aurély ARNELL

ARRÊT :
- Contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt 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.

.. signé par Madame Nicolette GUILLAUME , Présidente de chambre et par Madame Aurély ARNELL, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat de bail signé le 25 juin 1999, avec prise d'effet au 1^{er} juillet 1999, l'assistance publique Hôpitaux de Paris a donné en location pour une durée de trois années à Mme [REDACTED] Da [REDACTED] un appartement à usage d'habitation, situé au rez de chaussée gauche et une cave, au 23/25 rue Bobillot, 75013 Paris, moyennant un loyer hors charges d'un montant initial de 1 411 francs, soit 215,10 euros par mois, outre une provision sur charges de 206,18 francs, soit 31,43 euros.

Par courrier recommandé avec demande d'avis de réception en date du 14 février 2020, le bailleur a adressé à Mme [REDACTED] Da [REDACTED] une mise en demeure de quitter les lieux dans un délai de deux mois, en raison de la perte de la qualité de salariée du bailleur.

Saisi par l'assistance publique Hôpitaux de Paris par acte d'huissier de justice délivré le 18 août 2021, par jugement réputé contradictoire rendu le 24 juin 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris a :

- constaté la résiliation de plein droit du bail signé entre les parties à compter du 1^{er} septembre 2017 ;
- déclaré en conséquence Mme [REDACTED] Da [REDACTED] occupante sans droit, ni titre des lieux depuis le 1^{er} septembre 2017 ;
- autorisé l'assistance publique Hôpitaux de Paris à faire procéder, à l'issue du délai de deux mois à compter du commandement de quitter les lieux, à l'expulsion de Mme [REDACTED] Da [REDACTED] ainsi que de celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique si besoin est, des lieux, appartement situé au rez de chaussée gauche et cave, du 23/25, rue Bobillot, 75013 Paris ;
- dit que le bailleur pourra faire transporter dans un garde meuble de son choix tous les objets et meubles trouvés dans les lieux, aux frais des occupants ;
- condamné Mme [REDACTED] Da [REDACTED] à payer à l'assistance publique Hôpitaux de Paris une indemnité mensuelle d'occupation égale à la somme de 992 euros outre les charges locatives, à compter du 1^{er} septembre 2017, et jusqu'à la libération effective des lieux, laquelle se traduira par la remise des clés au bailleur ou au mandataire désigné ;
- débouté l'assistance publique Hôpitaux de Paris de ses autres demandes, notamment de ses demandes de suppression du délai de deux mois entre le commandement de quitter les lieux et l'expulsion et d'astreinte de 50 euros par jour de retard assortissant l'expulsion ;
- débouté les parties du surplus de leurs demandes ;
- condamné Mme [REDACTED] Da [REDACTED] aux dépens de l'instance, comprenant le coût de l'assignation ;
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- débouté l'assistance publique Hôpitaux de Paris de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- rappelé que l'exécution provisoire de la décision est de droit.

Par déclaration reçue au greffe le 26 juillet 2022, Mme [REDACTED] Da [REDACTED] a interjeté appel de ce jugement en ce qu'il la condamne à payer à l'assistance publique Hôpitaux de Paris une indemnité mensuelle d'occupation égale à la somme de 992 euros outre les charges locatives, à compter du 1^{er} septembre 2017, et jusqu'à la libération effective des lieux, laquelle se traduira par la remise des clés au bailleur ou au mandataire désigné.

Dans ses dernières conclusions déposées le 29 septembre 2023 auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des prétentions et moyens, Mme [REDACTED] Da [REDACTED] demande à la cour de :

- la déclarer recevable et bien fondée en son appel et y faisant droit ;
statuant à nouveau,
à titre principal,
- constater que le jugement rendu le 24 juin 2022 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris n° RG 11-21-010964 ne fait état d'aucun préjudice justifiant une augmentation de 240,51% du montant de l'indemnité mensuelle d'occupation par rapport au montant du loyer et des charges ;
- constater que l'assistance publique Hôpitaux de Paris ne peut, eu égard à son objet, se prévaloir du prix du marché locatif parisien pour le calcul de l'indemnité d'occupation ;
- constater que l'assistance publique Hôpitaux de Paris n'a jamais sollicité de sa part le versement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 992 euros ;
en conséquence,
- infirmer le jugement rendu le 24 juin 2022 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris n° RG 11-21-010964 en ce qu'il la condamne à verser à l'assistance publique Hôpitaux de Paris la somme de 992 euros au titre d'indemnité mensuelle d'occupation, outre les charges ;
- constater qu'elle s'est régulièrement et intégralement acquittée de son indemnité mensuelle d'occupation jusqu'à la libération des lieux ;
- débouter l'assistance publique Hôpitaux de Paris de l'ensemble de ses demandes à son égard ;
à titre subsidiaire,
- constater qu'entre le 1^{er} septembre 2017 et le 31 juillet 2022, elle s'est acquittée de la somme de 14 983,61 euros au titre de l'indemnité mensuelle d'occupation ;
- constater qu'elle demeure redevable à l'assistance publique Hôpitaux de Paris de la somme de 43 544,39 euros au titre de l'indemnité mensuelle d'occupation ;
en conséquence,
- la condamner à payer à l'assistance publique Hôpitaux de Paris la somme de 43 544,39 euros selon un échéancier de 36 mensualités ;
en tout état de cause,
- condamner l'assistance publique Hôpitaux de Paris à lui payer la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner l'assistance publique Hôpitaux de Paris à lui payer les entiers dépens de la présente instance en vertu de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions déposées le 9 février 2023 auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des prétentions et moyens, **l'assistance publique Hôpitaux de Paris** demande à la cour de :

- déclarer mal fondé l'appel de Mme [REDACTED] Da [REDACTED] à l'encontre de la décision rendue le 4 juin 2022 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris ;
par conséquent,
- confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris ;
en conséquence et en statuant à nouveau,
- condamner Mme [REDACTED] Da [REDACTED] à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation égale à la somme de 992 euros, outre les charges locatives, à compter du 1^{er} septembre 2017, et jusqu'à la libération effective des lieux, laquelle se traduira par la remise des clés au bailleur ou au mandataire désigné ;
- dire que Mme [REDACTED] Da [REDACTED] reste redevable de la somme de 43 544,39 euros au titre des indemnités d'occupation auxquelles elle a été condamnée ;
- condamner Mme [REDACTED] Da [REDACTED] à lui payer la somme de 43 544,39 euros ;
- rejeter toute demande de délai de grâce ;
en tout état de cause,
- condamner Mme [REDACTED] Da [REDACTED] à lui payer la somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner Mme [REDACTED] Da [REDACTED] aux entiers dépens ;

L'ordonnance de clôture a été rendue le 12 novembre 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

La seule question litigieuse aux termes du dispositif des conclusions des parties est le montant de l'indemnité d'occupation.

Or il est en l'espèce conforme à la nature indemnitaire et compensatoire de l'indemnité d'occupation de dire qu'elle est fixée à un montant égal au loyer contractuel qui aurait été dû si le contrat de bail s'était poursuivi, outre les provisions pour charges, augmenté de 25 %, et ce jusqu'à libération effective et complète des lieux.

Le jugement sera réformé en ce sens.

La demande de délais ne peut aboutir en l'absence de tout justificatif produit par l'appelante de ses ressources et d'indication suffisamment précise sur le décompte de la somme due.

Chacune des parties ayant obtenu partiellement gain de cause en appel, les dépens à leur charge seront répartis par moitié. L'équité justifie de laisser chacune assumer la charge de ses frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Infirmes le jugement rendu le 24 juin 2022 en son chef de jugement critiqué en ce qu'il a condamné Mme [REDACTED] Da [REDACTED] à payer à l'assistance publique Hôpitaux de Paris une indemnité mensuelle d'occupation égale à la somme de 992 euros outre les charges locatives, à compter du 1^{er} septembre 2017, et jusqu'à la libération effective des lieux, laquelle se traduira par la remise des clés au bailleur ou au mandataire désigné,

Statuant à nouveau du chef infirmé,

Condamne Mme [REDACTED] Da [REDACTED] à payer à l'assistance publique Hôpitaux de Paris une indemnité mensuelle d'occupation égale montant égal au loyer contractuel qui aurait été dû si le contrat de bail s'était poursuivi, outre les provisions pour charges, augmenté de 25%, et ce jusqu'à libération effective et complète des lieux,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Rejette toute autre demande,

Dit que chacune des parties supportera la charge des dépens d'appel par moitié.

LE GREFFIER,

LA PRÉSIDENTE

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis de mettre ledit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le président et le greffier. La présente formule exécutoire a été signée par le directeur de greffe de la cour d'appel de Paris.

