

# COUR D'APPEL DE BORDEAUX

## PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

-----

**ARRÊT DU** : 10 FEVRIER 2021

(Rédacteur : Jean-François BOUGON, magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles,)

**N° RG 20/02100 - N° Portalis DBVJ-V-B7E-LSKU**

**Jean-Paul QUENTIN**

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 33063/02/20/10392 du 03/09/2020  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de BORDEAUX)

c/

**Laure PELLISSIER**

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 33063/02/20/9753 du 03/09/2020  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de BORDEAUX)

\_\_\_\_\_

Nature de la décision : **AU FOND**

**APPEL D'UNE ORDONNANCE DE REFERE**

Grosse délivrée le : 10/02/2021

aux avocats

Décision déferée à la cour : ordonnance rendue le 09 juin 2020 par le juge des référés du Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX (RG : 20/00056) suivant déclaration d'appel du 22 juin 2020

---

**APPELANT :**

**Jean-Paul QUENTIN**  
né le 01 Mars 1963 à EPINAL  
de nationalité Française  
demeurant les Buissons - 24580 ROUFFIGNAC SAINT CERNIN

Représenté par Maître Nadège TRION, avocat au barreau de PERIGUEUX

**INTIMÉE :**

**Laure PELLISSIER**  
née le 16 Avril 1978 à BEAUMONT (63310)  
de nationalité Française  
demeurant Chemin des Sadrots - 24510 VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU

Représentée par Maître Fabien MARSAT, avocat au barreau de PERIGUEUX

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 805 et 912 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 16 décembre 2020 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Jean-François BOUGON, magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles, chargé du rapport,

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

Roland POTEE, président,  
Vincent BRAUD, conseiller,  
Jean-François BOUGON, magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles,

**Greffier** lors des débats : Jean-Philippe SERVIE

---

**ARRÊT :**

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

\* \* \*

Mme Laure Pellissier explique : qu'elle bénéficiait d'un bail de logement meublé au sens des articles 25-3 et suivants de la loi du 6 juillet 1989 portant sur un bungalow appartenant à M. Jean-Paul Quentin ; que ce bail aurait été convenu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019 ; que du fait du comportement du bailleur elle a été contrainte de quitter les lieux et que cette situation lui a été dommageable.

Mme Laure Pélissier assigne M. Jean-Paul Quentin devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Périgueux.

Mme Laure Pellissier voudrait faire constater que les parties sont convenues d'un bail meublé avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2019, que ce bail a été résilié au 29 février 2020. Elle poursuit la condamnation de M. Jean-Paul Quentin à régulariser et signer un bail écrit, à lui communiquer les quittances de loyer acquittées, à remplir et signer une attestation de loyer et à lui remettre l'ingratitude de ces documents sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de la décision à intervenir. Elle poursuit la condamnation de M. Jean-Paul Quentin à lui payer une provision de 15.000 € à titre de dommages et intérêts et une somme de 1.500 € pour frais irrépétibles.

\*

M. Jean-Paul Quentin entend faire constater que Mme Laure Pélissier est occupante sans droit, ni titre. Il poursuit son expulsion et sa condamnation à lui payer, une indemnité de 820 € à titre de l'indemnité d'occupation échue et une indemnité d'occupation de 260 € mensuels à compter d'avril 2020, jusqu'à son départ effectif. Il voudrait qu'il soit ordonné à Mme Laure Pélissier de lui restituer les clefs du bungalow, sous astreinte, et de remettre en place la serrure initiale. Enfin, il poursuit la condamnation de la demanderesse à lui payer une somme de 1.000 € pour frais irrépétibles.

\*

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Périgueux, par ordonnance du 9 juin 2020 prononce comme suit :

Constatons l'existence d'un bail de logement meublé au sens des articles 25-3 et suivants de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction d'une même durée, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019, entre M. Jean-Paul Quentin et Mme Laure Pellissier,

Constatons la résiliation du bail à la date du 28 février 2020,

Condamnons M. Jean-Paul Quentin à communiquer les quittances de loyer acquittées ainsi qu'à remplir et signer l'attestation de loyer et à remettre l'ensemble de ces documents à Mme Laure Pellissier, et ce sous astreinte de 30€ par jour de retard, pendant trois mois, à compter d'un délai de quinze jours suivant la signification du présent jugement

Rejetons la demande de condamnation à payer des loyers ou indemnités d'occupation présentée par M. Jean-Paul Quentin,

Condamnons M. Jean-Paul Quentin à payer à Mme Laure Pellissier la somme de 500 € au titre du préjudice moral,

Rejettons la demande de condamnation au titre du préjudice économique,

Condamnons M. Jean-Paul Quentin à payer à Maître Fabien Marsat la somme de 800 € sur le fondement de l'article 37 de la loi de 21991 relative à l'aide juridictionnelle,

Condamnons M. Jean-Paul Quentin aux dépens.

\*

M. Jean-Paul Quentin relève appel de cette décision dont il poursuit l'infirmer. Il demande à la cour :

- de juger Mme Laure Pellissier irrecevable en ses demandes et de l'en débouter,
- de dire qu'il n'existe aucun bail entre les parties,
- de condamner Mme Laure Pellissier à lui verser la somme de 929,60 € au titre de l'indemnité d'occupation au paiement de consommation d'électricité au 23 avril 2020 et la somme de 90 €, pour le remplacement de la serrure,
- de condamner Mme Laure Pellissier à lui verser une somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts,
- de la condamner aux entiers dépens.

A l'appui de son recours, il fait valoir que, s'il a envisagé de louer son bungalow à Mme Laure Pellissier, qu'il hébergeait à titre gratuit pour une période probatoire depuis le 12 novembre 2019, devant les exigences de l'intéressée concernant les clauses du bail, il a renoncé à son projet et a demandé, dès le 2 décembre 2019, à Mme Laure Pellissier de vider les lieux et de lui régler les 10 € restant sur la consommation d'électricité qui, pour la période d'occupation, avait été arrêtée à la somme de 20 €. Il a d'ailleurs aussitôt donné son bien en location à un tiers, M. Pianezze. Toutefois, Mme Laure Pellissier a tenté de forcer sa volonté en lui adressant un projet de bail modifié et en lui faisant adresser par ses parents un virement bancaire de 220 €. Par la suite, il tentera en vain d'obtenir le départ de Mme Laure Pellissier (aide de la mairie, tentative de conciliation et mesures d'intimidation diverses).

En considération de ces éléments, il entend faire juger qu'aucun bail n'est jamais intervenu, qu'hormis le virement, non sollicité, de 220 €, Mme Laure Pellissier ne lui a jamais versé le moindre loyer, que devant le conciliateur de justice il avait été convenu que Mme Laure Pellissier pourrait profiter du logement gratuitement jusqu'au 31 janvier 2020, sauf à régler sa consommation d'électricité, mais qu'elle n'a pas respecté ses engagements et qu'elle n'a finalement quitté les lieux, dont elle avait changé les serrures, que le 28 février 2020. Il précise qu'elle est venue récupérer sa serrure le 23 avril 2020 et que pour sa part, à cette date, il est rentré en possession de son bien qu'il a trouvé propre et sans dégradation particulière, si ce n'est l'absence de serrure. Il estime que l'indemnité d'occupation est de 220 € + 40 € pour frais d'électricité.

Mme Laure Pellissier, intimée, forme un appel incident. Elle conclut à la confirmation de la décision déférée sauf sur la provision pour dommages et intérêts qu'elle voudrait voir portée de 500 € à 10.000 €. Elle fait valoir que, contrairement à ce que prétend M. Jean-Paul Quentin, elle était titulaire d'un bail sur le bungalow à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019 et que ce n'est que le 9 décembre suivant que l'intéressé est revenu sur ses engagements. Elle souligne que, par la suite, M. Jean-Paul Quentin n'a eu de cesse que d'utiliser tous les moyens d'intimidation possibles pour obtenir son départ.

**SUR CE :**

Il est constant que, depuis l'été 2019, les parties étaient en pourparlers quant à la location du bungalow et que, courant novembre 2019, M. Jean-Paul Quentin a autorisé Mme Laure Péllissier à prendre possession du local pour une période probatoire. Il n'est pas discuté qu'à la fin du mois de novembre 2019 M. Jean-Paul Quentin a confié à Mme Laure Péllissier un bail pour la location du bungalow meublé avec prise d'effet à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019 pour un prix de 220€ outre 10 € de provision pour charge d'électricité. Ce bail était convenu pour une durée de 3 mois, reconductible par période de 6 mois. Cependant, ce contrat contrevient aux dispositions d'ordre public de la loi qui veut que la durée du bail portant sur un meublé soit d'un an renouvelable (cette précision a été justement rappelée par le premier juge qui a pris le soin d'explicitier et de viser les dispositions des articles 25-3 et suivants de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). Par courrier du 5 décembre 2019, Mme Laure Péllissier a demandé à M. Jean-Paul Quentin une mise en conformité du bail. Mais, ce simple rappel à la loi, a exaspéré M. Jean-Paul Quentin qui, depuis la réception du courrier, n'a eu de cesse que de se débarrasser de Mme Laure Péllissier. Toutefois, l'erreur commise par le bailleur sur la rédaction de son bail n'est pas de nature à effacer la rencontre des volontés. M. Jean-Paul Quentin avait bien l'intention de louer son bungalow meublé pour un prix qui a été accepté par Mme Laure Péllissier. M. Jean-Paul Quentin, sûr de son bon droit, a tout tenté pour se débarrasser de celle qu'il convient d'appeler sa locataire, de l'intimidation à la tentative de conciliation (coupures d'électricité, visite domiciliaire, accès au bungalow entravé par une chaîne, appels à témoins, aux autorités municipales, au conciliateur de justice, ...). Mme Laure Péllissier s'est maintenue dans les lieux jusqu'au 28 février 2020, date à laquelle, semble-t-il après un incendie domestique, elle est partie pour ne revenir que le 23 avril suivant afin de récupérer la serrure qu'elle avait installée. A cette date, M. Jean-Paul Quentin en rentré en possession de son bungalow, sans serrure, mais à ses dires, propre et en bon état d'entretien.

Sur les demandes respectives des parties.

M. Jean-Paul Quentin persiste à réclamer une indemnité d'occupation. Même si sa réclamation devait être requalifiée en une demande de provision sur loyers elle ne manquerait pas, quant à son montant, de se heurter à une difficulté sérieuse car il a manifestement failli à son obligation de délivrance. Pour le même motif, la demande de dommages et intérêts de M. Jean-Paul Quentin se heurte à une difficulté sérieuse.

Mme Laure Péllissier, qui ne s'est jamais acquittée que du loyer du mois de décembre 2019, ne peut prétendre à quittance et attestation que pour ce seul mois. La décision déférée sera modifiée en ce sens.

Concernant son préjudice moral, Mme Laure Péllissier qui a dû endurer le harcèlement de son propriétaire, caractérisé notamment par des coupures de courant intempestives, la visite de son local en son absence, la fermeture par une chaîne de la voie d'accès à son domicile, est fondé à obtenir une provision qui sera arbitrée à la somme de 2.500 €.

Les frais irrépétibles de Mme Laure Péllissier seront fixés à la somme de 1.000€.

**PAR CES MOTIFS :****LA COUR :**

Vu les dispositions des articles 834 & 835 du code de procédure civile,

Confirme la décision déferée qui constate l'existence entre les parties d'un contrat de location de meublé et qui déboute M. Jean-Paul Quentin de l'ensemble de ses demandes,

Réformant pour le surplus,

Condamne M. Jean-Paul Quentin à établir, au nom de Mme Laure Péllissier, une quittance de loyer pour le mois de décembre 2019, l'attestation correspondante et à lui communiquer ces documents sous astreinte de 30 € par jour de retard pendant un mois à compter du délai de quinzaine suivant la signification du présent arrêt,

Condamne M. Jean-Paul Quentin à payer à Mme Laure Péllissier une provision de 2.500 € au titre de son préjudice moral,

Condamne M. Jean-Paul Quentin à payer à Mme Laure Péllissier la somme de 1.000 € pour frais irrépétibles,

Condamne M. Jean-Paul Quentin aux entiers dépens de l'instance,

**Le présent arrêt a été signé par Monsieur Roland POTEE, président, et par Monsieur Jean-Philippe SERVIE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.**

**Le Greffier,**

**Le Président,**