

**Cour d'appel, Rouen, Chambre civile et commerciale, 10 Novembre 2016 - n°
15/04196**

Cour d'appel

Rouen
Chambre civile et commerciale

10 Novembre 2016
Répertoire Général : 15/04196

X / Y

Contentieux Judiciaire

R.G : 15/04196

COUR D'APPEL DE ROUEN

CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

ARRÊT DU 10 NOVEMBRE 2016

DÉCISION DÉFÉRÉE :

14/04844

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE ROUEN du 28 Juillet 2015

APPELANTS :

Monsieur Claude D.

[...]

[...]

Madame Evelyne D. épouse D.

[...]

[...]

représentés et assistés de Me Xavier G. de la SELARL ELOGE AVOCATS, avocat au barreau de ROUEN

INTIME :

Monsieur Franck P.

né le 22 Juillet 1970 à [...]

[...]

[...]

représenté et assisté de Me Marinette L.-B., avocat au barreau de ROUEN

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 786 du Code de procédure civile, l'affaire a été plaidée et débattue à l'audience du 21 Septembre 2016 sans opposition des avocats devant Monsieur FARINA, Président, et de Madame AUBLIN-MICHEL, Conseiller,

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour composée de :

Monsieur FARINA, Président

Madame AUBLIN-MICHEL, Conseiller

Madame BERTOUX, Conseiller

GREFFIER LORS DES DÉBATS :

Mme JEHASSE, Greffier

DÉBATS :

A l'audience publique du 21 Septembre 2016, où l'affaire a été mise en délibéré au 10 Novembre 2016

ARRÊT :

CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement le 10 Novembre 2016, 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 Monsieur FARINA, Président et par Mme JEHASSE, Greffier.

*

* *

Exposé du litige

Suivant contrat du 16 décembre 2002, venant à expiration le 31 décembre 2011, M.et Mme D., ont donné à bail à Mme T. aux droits de laquelle se trouve M. P., des locaux à usage commercial et d'habitation sis à Petit Quevilly .

Le 21 septembre 2011 ils ont accepté la demande de renouvellement de bail formée par M.P. ; aucun bail en renouvellement n'a ensuite été signé par les parties .

M.P. exerçait dans les lieux une activité de café- restaurant épicerie brasserie hôtel meublé débit de tabac bimbéloterie-jeux .

Suivant procès-verbal de visite du 24 mai 2013 la commission locale de sécurité a émis un avis défavorable à la poursuite de l'activité d' hôtel meublé ; elle a prescrit d'une part le relogement des occupants des chambres meublées et d'autre part l'établissement d'un dossier de mise en sécurité relatif notamment à l'exécution de travaux .

M.P. a donné congé aux locataires de chambres meublées pour le 1er juillet 2013 et à compter de cette date il a cessé son activité d'hôtel meublé .

Par courrier du 4 novembre 2013 il a mis M.et Mme D. en demeure de procéder aux travaux de mise en sécurité .

Le 25 août 2014 était pris un arrêté administratif constatant la fermeture de l'hôtel meublé .

Le 29 septembre 2014 M.P. assignait M.et Mme D. devant le Tribunal de grande instance de Rouen en résiliation de bail et en paiement d'indemnités au titre de la perte de chiffre d'affaires et de la perte du fonds de commerce ; soutenant que les bailleurs avaient accepté de ramener le loyer à 600 euros en raison de la perte de l'activité hôtelière, il sollicitait également la somme de 2 379, 30 euros à titre de trop perçu de loyers pour la période de juin à octobre 2013 .

Par jugement du 28 juillet 2015 le Tribunal de grande instance de Rouen a :

- prononcé la résiliation du bail commercial du 16 décembre 2002 aux torts des bailleurs,
- condamné M.et Mme D. à payer à M.P. la somme de 1 903, 44 euros à titre de trop perçu de loyers,
- et ordonné pour le surplus des demandes une expertise sur :
 - les préjudices subis par M.P. depuis le 27 juin 2013 s'agissant de l'impossibilité pour lui d'exercer son activité d'hôtel meublé et du fait de la résiliation du bail,
 - l'indemnité d'occupation due par M.P. en fonction notamment de la valeur locative des lieux,
 - le cas échéant l'établissement des comptes entre les parties .

M.et Mme D. ont interjeté appel de ce jugement dont ils poursuivent l'infirmité .

Par conclusions du 29 août 2016 ils demandent à la cour de :

- les recevoir en leur appel,
- à titre principal,
 - dire que la charge du coût des travaux imposés par la Commission de sécurité incombe à M.P. du fait des clauses du bail et du non-respect de celles-ci,
 - en conséquence,
 - le débouter de ses demandes,
 - reconventionnellement,

- le condamner au paiement de la somme de 22 263, 41 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 1er septembre 2016, taxe foncière incluse,
- à titre subsidiaire,
- désigner un expert pour déterminer l'indemnité d'éviction revenant à M.P., faire les comptes entre les parties, et proposer une ventilation du loyer entre l'activité de chambres meublées et celle de café-bar-tabac,
- reconventionnellement, condamner M.P. au paiement de la somme de 22 263, 41 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 1er septembre 2016, taxe foncière incluse,
- dans tous les cas,
- condamner M.P. aux dépens et au paiement de la somme de 3 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile .

Par conclusions du 13 septembre 2013 M.P. demande à la cour de :

- rejeter l'appel de M.et Mme D. ,
- les débouter de leurs demandes,
- les condamner solidairement à lui payer une provision de 50 000 euros dans l'attente de l'évaluation de son préjudice définitif dont le principe a été retenu par la décision déférée,
- pour le surplus confirmer le jugement déféré
- les condamner aux dépens et au paiement de la somme de 3 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile .

Pour un exposé plus ample des faits , de la procédure , des prétentions et des moyens des parties , la cour se réfère à la décision déférée et aux conclusions susvisées .

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 septembre 2016.

Cela étant exposé

Attendu qu'au soutien de sa demande de résiliation aux torts des bailleurs M.P. fait valoir essentiellement que :

- en application des articles 1719 et 1720 du code civil les travaux de mise en sécurité incombent aux bailleurs,
- le bail ne contient aucune clause expresse dérogeant à ces dispositions,
- l'activité commerciale de location de chambres meublées est prévue au bail,
- elle était exploitée dans les locaux avant l'acquisition du bien immobilier par M.et Mme D. ,
- les prescriptions de l'administration ne sont pas rendues nécessaires par l'utilisation que le locataire a faite des lieux loués, mais par l'obligation de mise aux normes de sécurité,
- le bail autorisant l'exercice de l'activité d'hôtel meublé, le locataire n'est pas tenu de suivre la réglementation relative aux chambres d'hôtes,
- la modification des lieux alléguée à savoir la création d'une sixième chambre meublée et l'augmentation de la superficie de la salle de bar par suppression d'une cuisine, n'est pas établie et à supposer qu'elle le soit elle serait sans lien avec la non conformité des lieux aux normes de sécurité ;

Attendu qu'à l'appui de leurs prétentions M.et Mme D. font valoir essentiellement que :

- les dispositions du bail (p. 2 et 6) mettent expressement à la charge du preneur, les travaux de sécurité prescrits par l'administration,
- la mise en sécurité prescrite par l' administration est exclusivement liée à l'occupation des chambres meublées situées dans les étages ,
- or le preneur n'a pas été autorisé à exercer dans les étages une activité d'hôtel meublé, celle-ci ne pouvant s' exercer qu'au rez-de chaussée de l'immeuble,
- la clause du bail relative à la destination des lieux énonce en effet que :
- « les lieux loués sont destinés :
- le rez-de-chaussée : à l'exploitation d'un café de commerce, bar, tabac, chambres meublées, jeux,
- les autres locaux à l'habitation bourgeoise du preneur » ,
- au fil du temps les locataires successifs se sont appropriés les étages de l'immeuble pour y exploiter sans autorisation une activité commerciale de location de chambres meublées,

- des travaux de mise en sécurité des lieux n' ont été rendus nécessaires que par l'utilisation que le locataire a fait des locaux loués :
- d'une part en convertissant partiellement la partie habitation pour y exercer une activité commerciale d'hôtel meublé, non autorisée,
- d'autre part en créant une sixième chambre meublée, car si le locataire avait continué à n'exploiter que 5 chambres meublées, il aurait été exclu de la réglementation relative aux établissements recevant du public et aurait bénéficié de la réglementation relative aux chambres d'hôtes, (laquelle ne s'applique que dans l'hypothèse d'un nombre maximal de 5 chambres) ;
- et par ailleurs en supprimant, au rez-de-chaussée, une cuisine de 25 à 30 m², cette suppression ayant augmenté de façon substantielle la capacité d'accueil du bar, ce qui a renforcé les mesures de sécurité à prendre ;

Attendu cela exposé, que suivant procès-verbal du 24 mai 2013 la commission locale de sécurité de Petit - Quevilly a émis un avis défavorable à l'exploitation de l'établissement commercial aux motifs notamment :

- d'une ouverture de l'établissement sans autorisation du maire prise après avis de la commission de sécurité,
- d'observations importantes « concernant les dispositions constructives » à savoir :
- « l'incertitude de la résistance au feu des parois entre les locaux, entre locaux et dégagements...
- l'étroitesse de l'unique escalier » ;

Attendu que compte tenu de la nature de ces observations la mise en sécurité des lieux implique des modifications de la structure de l'immeuble ;

Attendu que selon les dispositions de l'article 1720 du Code civil : « Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toutes espèces. Il doit y faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que les locatives » ;

Attendu que sauf stipulation expresse contraire les travaux prescrits par l'autorité administrative sont à la charge du bailleur (Cass.civ 3ème 10 mai 2001) ;

Qu'il en est ainsi en particulier lorsque les travaux prescrits par l'administration sont de nature à transformer les lieux et à modifier leur structure (Cass.civ 3ème 22 avril 1980, 12 mars 1985, 13 mai 1997) ;

Qu' à cet égard, la stipulation mettant à la charge du locataire les travaux définis à l'article 606 du Code civil ne lui transfère pas l'obligation de supporter la charge de travaux prescrits par l'autorité administrative et liés à la structure de l'immeuble ;

Attendu en l'espèce que le contrat de bail du 16 décembre 2002, contient des stipulations suivantes :

- « article 1 : Etat des lieux - entretien - jouissance :
 - 1) « le preneur » prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans que soit exigée du « bailleur » aucune réparation ou remise en état
- autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts » ;
- « article 6 : conditions spéciales au commerce :

- 2) (le preneur) devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux règlements et prescriptions administratives » ;

Attendu que la première de ces clauses ne constitue pas une stipulation expresse de nature à déroger au principe selon lequel le bailleur doit supporter la charge des travaux de sécurité qui, prescrits par l'administration, sont liés à la structure de l'immeuble ;

Attendu que la seconde clause, qui ne fait pas expressément état de travaux, et qui ne figure pas parmi les dispositions du bail consacrées à l'entretien des lieux (article 1er : état des lieux - entretien - jouissance) prévoit exclusivement l'obligation pour le preneur de se conformer à la réglementation applicable à son activité commerciale ; qu' elle n'a pas pour objet de transférer au preneur la charge des travaux prescrits par l'administration ;

Attendu sur le moyen pris de l'absence d'autorisation d'exercer l'activité d'hôtel meublé, que les travaux de mise en sécurité prescrits par l'administration portent principalement sur l'occupation de chambres louées ; qu'ils sont liés à la destination commerciale de la chose louée ;

Que parmi les activités commerciales mentionnées par le contrat du 16 décembre 2002 figure à l'article 2 du bail : (intitulé Destination des lieux) celle de « chambres meublées » ;

Attendu que les parties sont opposées quant au sens des dispositions contractuelles relatives respectivement :

- à la désignation des lieux (pages 1 et 2 du contrat) : paragraphe intitulé « Désignation »,
- et à la destination des lieux (page 3 du contrat) : article 2 : intitulé « Destination des lieux » ;

Attendu qu'à défaut de clause claire et précise du bail relativement à la destination des lieux il convient de rechercher, par application de l'article 1156 du code civil, qu'elle a été la commune intention des parties; que cette recherche peut se faire notamment en se reportant aux circonstances de fait préalables à la conclusion du bail, conformément aux dispositions de l'article 1 728 alinéa 1er du même code;

Attendu en l'espèce qu'aux termes des dispositions du bail intitulées « Désignation » : « Est donné en location l'immeuble « dont la désignation suit : un immeuble à usage d'habitation et de commerce... comprenant :

- Rez -de-chaussée,

salle de café, petite salle de jeux, petite pièce à côté, salle de restaurant, cuisine à côté, salle de restaurant, cuisine à côté, deux autres pièces. W.C.

Cour,

Garage.

- Premier étage :

3 chambres meublées, plus 3 autres pièces non meublées,

- Deuxième étage

2 chambres meublées plus douche et W.C. » ;

Attendu que s'agissant de la définition des activités commerciales prévues par le bail celui-ci énonce à l'article 2 : Destination des lieux .

Les lieux présentement loués sont destinés :

Les locaux du rez-de-chaussée à l'exploitation d'un commerce de : café bar tabac chambres meublées jeux, .

Et les autres locaux à l'habitation bourgeoise « du preneur ».

Attendu que ce texte énonce ainsi parmi les activités commerciales que le preneur est autorisé à exercer dans les lieux celle de : « chambres meublées » ; que cette disposition est la seule du bail à définir les activités commerciales exercées dans les lieux ;

Que la clause définissant la ' Désignation' des lieux donnés en location reprend la même expression ' chambres meublées' que celle qui figure à l'article 1er ; qu'il convient d'observer en outre que dans cette dernière disposition contractuelle les termes 'chambres meublées' ne sont utilisés qu'à propos des étages, cette clause ne mentionnant pas pour le rez-de-chaussée, la présence de chambres meublées ;

Attendu du rapprochement des dispositions du bail relatives respectivement à la ' Désignation' et à la ' Destination' il résulte :

- d'une part que le preneur était autorisé à exercer dans les lieux une activité commerciale de : « chambres meublées »,

- et d'autre part que la clause ' Désignation' précise l'emplacement des chambres meublées';

Attendu au surplus que, dans la désignation de la chose louée, le bail ne mentionne, pour le rez de chaussée, aucune chambre meublée ; qu'il situe celles-ci dans les étages ; que compte tenu de ces éléments, l'autorisation donnée au locataire, par l'article 2 du bail, d'exercer une activité commerciale de chambres meublées ne pourrait se comprendre si aucune partie de la chose louée ne pouvait être utilisée pour la location de chambres meublées ;

Attendu qu'il en résulte que le bailleur a autorisé l'exercice d'une activité de location de chambres meublées dans les étages;

Attendu que M.et Mme D. soutiennent que le contrat de bail ne contient aucune erreur, les locataires successifs ayant modifié la destination des lieux sans obtenir leur consentement préalable; qu'ils invoquent en particulier l'attestation du 27 mai 2015 par laquelle Mme T., signataire du bail du 16 décembre 2002, déclare ne pas avoir « exploité les étages en tant que chambres meublées » ;

Attendu que M.P. produit aux débats les attestations de :

- M. Henri L., (qui déclare avoir été locataire d'une chambre à l'étage de 1999 à 2002;)

- Mme Colette A., (qui fait état d'une chambre meublée occupée par son fils chez Mme T.) ,

- M. Abdeldjalill S. (qui (le 29 mars 2016) déclare avoir connu depuis l'année 1986 le fonds de commerce avec une exploitation de chambres meublées aux étages) ,

- Mme Sandrine C. (qui déclare connaître l'établissement depuis l'année 1980 et que Mme T. « comme tous les autres propriétaires du Saint Claude, faisaient de la location de chambres meublées dans les étages ») ;

Attendu en outre que l'activité d'hôtel meublé figure sur les extraits K.Bis de chacun des exploitants du fonds de commerce depuis l'année 1986 :

- M E., (achat en 1986),

- M G. (achat en 1991),
- Mme T. (achat en 1994),
- M.P. ;

Qu'il en résulte qu'une activité de location de chambres meublées était exercée dans les lieux :

-au cours du précédent bail (acte en date du 26 janvier 1994) ce que M.et Mme D. devenus propriétaires par acte du 18 mai 1994 ne pouvaient ignorer au moment de la conclusion du bail du 16 décembre 2002,

-et donc avant et au moment de la formation de ce dernier bail ;

Attendu par ailleurs que le titre de propriété de M.et Mme D. en date du 18 mai 1994 énonce, s'agissant de la description de bien immobilier :

- rez-de-chaussée divisé en salle de café, salle de restaurant, cuisine, salle de séjour, salle d'eau,
- au 1er étage : 2 chambres,
- au 2ème étage : 2 chambres,
- au 1er étage sur cour : 4 chambres ;

Qu'il en résulte que les lieux ne comportaient pas alors de chambres meublées au rez-de-chaussée ;

Attendu qu'en considération de l'ensemble des développements ci-dessus, le moyen pris d'une absence d'autorisation d'exercer dans les lieux une activité commerciale la location de chambres meublées n'est pas fondé ; qu'il ne sera pas retenu ;

Attendu sur le moyen pris d'une modification des lieux par la création d'une chambre meublée supplémentaire, qu'il a été retenu ci-dessus qu'en application des dispositions du bail le locataire était autorisé à exercer dans les lieux une activité commerciale de location de chambres meublées ;

Qu'il résulte des pièces produites en particulier des documents comptables et il n'est pas contesté que M.P. exerçait dans les lieux une activité d'hôtel meublé ;

Qu'aucun motif particulier ne permet d'imposer au preneur, autorisé à exploiter un hôtel meublé, de placer son activité sous le régime particulier prévu par la réglementation relative aux chambres d'hôtes, activité spécifique qui n'est pas énoncée dans le bail ;

Qu'il en résulte que l'utilisation de la chose louée , relativement au nombre de chambres meublées, n'est pas la cause de l'obligation de mettre le bien immobilier aux normes de sécurité en vigueur, la réalisation de travaux étant rendue nécessaire par l' inobservation de la réglementation prévue dans le cadre de l'exercice d'une activité commerciale de location de chambres meublées ;

Que le moyen ne peut donc aboutir ;

Attendu sur le moyen pris de la modification de la répartition des surfaces du rez-de-chaussée pour agrandir la capacité d'accueil de la salle de bar, que l'obligation de mise aux normes de sécurité est motivée par l'ensemble des observations faites par la commission locale de sécurité, lesquelles ne concernent pas à titre principal l'emplacement de la salle de bar ; que le moyen ne peut donc pas être retenu ;

Attendu que compte tenu de ce qui précède il convient de confirmer le jugement déféré en ce que, retenant le manquement des bailleurs à leur obligation contractuelle de réaliser les travaux de mise en sécurité de la chose louée, il a prononcé la résiliation du contrat à leurs torts ;

Attendu sur les demandes en remboursement d'un trop versé de loyers et en paiement d'un arriéré de loyers que le jugement déféré a ordonné une expertise portant en particulier sur l'estimation du montant de l'indemnité d'occupation en fonction de la valeur locative ;

Que M.et Mme D. demandent à titre subsidiaire la confirmation de la décision déférée en ce qu'elle a ordonné une expertise ; que M.P. forme à titre principal la même demande ;

Attendu qu'il y a donc lieu de confirmer sur ce point le jugement déféré, sauf à mettre désormais à la charge de M.P. demandeur en paiement d'indemnités, le montant de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert judiciaire ;

Attendu que le bail est résilié depuis le 28 juillet 2015 date du jugement déféré, confirmé en ses dispositions relatives à cette résiliation ; que la mesure d'instruction en cours porte en particulier sur l'indemnité d'occupation ; que le montant de celle-ci ne peut, en l'état, être fixé qu'à titre provisionnel ; qu'il y a donc lieu d'infirmer le jugement déféré en ce qu'il a fixé sans préciser le caractère provisionnel de cette fixation, l'indemnité mensuelle d'occupation à la somme 600 euros ;

Attendu sur les loyers de la période du mois de juillet 2013 au 8 juillet 2015 que M.P. expose qu'il a proposé aux bailleurs une réduction du loyer en raison de la cessation de son activité hôtelière, et que les bailleurs n'ont jamais protesté et ont donc accepté cette réduction ;

Que M.et Mme D. exposent que ce n'est que dans l'attente de trouver une solution amiable au litige qu'il ont accepté que le loyer soit ramené à la somme mensuelle de 600 euros à compter de novembre 2013 ; qu'ils soutiennent qu'en l'absence d'accord amiable ils sont fondés à demander le paiement du loyer au taux prévu au contrat ;

Attendu que la renonciation à un droit ne se présume pas ; qu'il appartient à celui qui l'invoque de prouver les actes positifs et non équivoques de nature à établir l'existence d'un accord non équivoque du créancier de ce droit ;

Attendu qu'en l'espèce M.P. ne fait pas cette preuve ;

Mais attendu que l'impossibilité de disposer de la chose louée pour l'activité contractuelle de location de chambres meublées résulte de l'inexécution par les bailleurs de leur obligation de réalisation de travaux ;

Que pour cette raison M.P. est fondé à solliciter en indemnisation de son préjudice, une réduction de loyer à compter du mois de décembre 2013 mois suivant celui de la mise en demeure d'exécuter les travaux ; que la détermination du montant de cette réduction nécessite cependant l'avis technique préalable de l'expert désigné, de façon à chiffrer quelle est, à compter du mois de décembre 2013, la part de loyer mensuel puis d'indemnité d'occupation afférente à la partie de la chose louée consacrée à la location de chambres meublées ;

Attendu que dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise il convient de fixer à titre provisionnel à la somme mensuelle de 600 euros le loyer dû de décembre 2013 au 28 juillet 2015, et l'indemnité d'occupation due ensuite ;

Que de ce qui précède il résulte qu'en l'état et sous réserve de la décision à intervenir après dépôt du rapport d'expertise sur le montant définitif du loyer pour la période de décembre 2013 au 28 juillet 2015, et de l'indemnité d'occupation due ensuite :

- d'une part la demande en remboursement de trop versé n'est pas justifiée,
- d'autre part la demande en paiement d'arriéré de loyers est fondée pour le mois de novembre 2013, soit la somme de 475, 86 euros, le surplus de la demande ne pouvant aboutir ;

Attendu sur les préjudice allégués, que M.P. sollicite le paiement d'une provision de 50 000 euros à valoir sur l'indemnisation de son préjudice dans l'attente de l'estimation à intervenir après dépôt du rapport d'expertise ;

Qu'il invoque d'une part la perte d'un chiffre d'affaires de 53 000 euros, au 31 décembre 2015, résultant d'une part de la perte de loyers de chambres meublées, et d'autre part de difficultés de trésorerie ainsi que de revente de son fonds, les bailleurs n'ayant pas renouvelé le bail ;

Qu'il fait valoir essentiellement que la résiliation du bail entraîne la perte de son logement, et celle du fonds de commerce évaluée à 145 560 euros dont 83 160 euros au titre de l'activité de chambres meublées ;

Attendu que pour s'opposer à la demande de provision M.et Mme D. font valoir que :

- le fonds de commerce a été mis en vente en 2009 au prix de 129 000 euros,
- le preneur ne peut demander à la fois une indemnité pour manque à gagner et une indemnité pour la perte du fonds de commerce,
- M.P. fait état d'une perte de chiffre d'affaires au lieu d'une perte de marge brute, laquelle, seule pourrait donner lieu à indemnisation,
- en outre il ne peut demander à être dispensé à payer le loyer et invoquer un manque de chiffre d'affaires au titre des chambres meublées ;
- M.H. expert qu'ils ont mandaté a évalué à la somme de 29 238 euros l'indemnité d'éviction, somme qui doit elle même être réduite ;

Attendu, cela exposé, qu'une mesure d'instruction est nécessaire pour l'évaluation du préjudice subi à raison de la perte de l'activité commerciale d'hôtel meublé, et du fait de la résiliation du bail ;

Que la mission de l'expert judiciaire désigné par le jugement déféré, porte en particulier sur les éléments de détermination de ce préjudice ;

Attendu que si l'évaluation du préjudice ne peut être faite qu'après exécution de la mesure d'expertise, la demande d'indemnité d'éviction est cependant fondée en son principe ; qu'au vu des éléments figurant dans le rapport de M.H., expert désigné par M.et Mme D., et en considération également, de la réduction du montant du loyer et de l'indemnité d'occupation il sera alloué une provision de 20 000 euros à valoir sur l'indemnité compensatrice du préjudice subi ;

Attendu que l'équité commande d'allouer à M.P. une indemnité de 2 500 euros pour frais hors dépens d'appel et de rejeter la demande d'indemnité de procédure formée par M.et Mme D. ;

Attendu qu'en application de l'article 696 du code de procédure civile les dépens d'appel seront mis à la charge de M.et Mme D. ;

PAR CES MOTIFS

La cour

statuant contradictoirement par décision mise à disposition au greffe

Confirme le jugement déféré sauf en ses dispositions relatives :

- à la charge de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert judiciaire,
- à la réduction de loyer, et à l'indemnité mensuelle d'occupation en ce qu'il n'indique pas si cette réduction présente ou non un caractère provisionnel,

Statuant de nouveau des chefs infirmés,

Dit que la provision à valoir sur la rémunération de l'expert judiciaire soit la somme de 1 200 euros sera versée par M.P. , au greffe du Tribunal de grande instance de Rouen dans le délai de deux mois à compter de la date de signification de la présente décision,

Fixe à titre provisionnel :

- à la somme de 600 euros le montant du loyer mensuel dû par M.P. du 1er décembre 2013 au 28 juillet 2015,
- à la somme de 600 euros le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation due par M.P. à compter du 28 juillet 2015,

Complète la mission de l'expert judiciaire en ce sens qu'il lui est également demandé de proposer pour le loyer et l'indemnité d'occupation susvisés, une ventilation entre la partie afférente à la partie chambres meublées et le reste de la chose louée,

Déboute M.P. de sa demande en restitution de trop versé sur les loyers,

Condamne M.P. à payer à M.et Mme D. la somme de 475, 86 euros au titre du trop perçu sur le loyer de novembre 2013

Réserve pour le surplus le compte des parties au titre des loyers et indemnités d'occupation jusqu'au dépôt du rapport d'expertise,

Condamne M.et Mme D. à payer à M.P. une provision de 20 000 euros à valoir sur l'indemnisation de son préjudice,

Condamne M.et Mme D. à payer à M.P. une indemnité de 2 500 euros pour frais hors dépens d'appel,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires au présent dispositif,

Condamne M.et Mme D. aux dépens d'appel .

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision antérieure

▣ TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCEROUEN28 Juillet 2015 14/04844