Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

5e chambre civile

ARRET DU 27 OCTOBRE 2020

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/01677 - N° Portalis DBVK-V-B7C-NTD3

Décision déferée à la Cour : Jugement du 13 DECEMBRE 2017

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER

N° RG 11-17-001707

APPELANTS :

Monsieur [C] [F]

né le [Date naissance 3] 1973 à [Localité 10]

[Adresse 5]

[Localité 9]

Représenté par Me Assia BESSA SOUFI, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

Madame [O] [F]

née le [Date naissance 1] 1973 à [Localité 11]

[Adresse 5]

[Localité 9]

Représentée par Me Assia BESSA SOUFI, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

INTIMEE :

Madame [R] [E]

née le [Date naissance 2] 1975 à [Localité 8] (MAROC)

[Adresse 7]

[Adresse 7]

[Localité 4]

Représentée par Me Maryse PECHEVIS, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et Me Sabrina GAYET, avocat au barreau de MONTPELLIER, substituant Me Maryse PECHEVIS, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 06 Janvier 2020

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14 SEPTEMBRE 2020, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Nathalie AZOUARD, Conseiller, chargé du rapport.

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

Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre

Madame Nathalie AZOUARD, Conseiller

Monsieur Emmanuel GARCIA, Conseiller

Greffier, lors des débats : Madame Sabine MICHEL

ARRET :

- contradictoire ;

- prononcé 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 Philippe GAILLARD, Président de chambre, et par Madame Sabine MICHEL, greffier.

*

**

FAITS et PROCÉDURE ' MOYENS et PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par contrat du 15 juillet 2014, [R] [E] a donné à bail à [C] [F] et à [O] [W] épouse [F] un local d'habitation, une place de stationnement et un cellier pour un loyer initial de 800 € outre une provision sur charges de 80 €.

Par courrier en date du 20 septembre 2014, les époux [F] ont donné congé à leur bailleur.

Sur requête de [R] [E], le juge du tribunal d'instance de Montpellier a rendu le 17 novembre 2015, une ordonnance constatant la résiliation du bail, autorisant la reprise des lieux par la requérante et condamnant les époux [F] à lui payer la somme de 7.040 € due au 31 mai 2015 au titre de l'arriéré des loyers.

Par ordonnance en date du 8 février 2017, le premier président de la Cour d'appel de Montpellier a relevé les époux [F] de la forclusion du délai d'opposition à l'encontre de l'ordonnance précitée et ces derniers ont formé opposition à l'ordonnance précitée par déclaration au greffe du tribunal d'instance en date du 6 mars 2017.

Le jugement rendu le 13 décembre 2017 par le Tribunal d'Instance de Montpellier énonce dans son dispositif :

Déclare recevable l'opposition de [C] [F] et [O] [W] épouse [F] à l'ordonnance sur requête du 17 novembre 2015.

Constate que [R] [E] a repris possession des lieux loués le 17 mai 2015.

Condamne solidairement [C] [F] et [O] [F] à payer à [R] [E] la somme de 5.762,58 € au titre de l'arriéré locatif du mois d'octobre 2014 au 17 mai 2015, déduction faite du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du 14 décembre 2016.

Déboute les époux [F] de l'intégralité de leur demande.

Condamne solidairement les époux [F] à l'intégralité des dépens qui comprendront aussi ceux de la procédure sur requête.

Le jugement constate que les époux [F] ont donné congé à la bailleuse par courrier délivré le 1er octobre 2014, sans préciser leur nouvelle adresse sauf à vivre à [Localité 6], ni la date de fin de bail et en indiquant un numéro de téléphone qui n'est pas le leur. Ainsi les locataires n'apparaissent pas avoir accompli les démarches concrètes pour entrer en contact avec la bailleuse pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Par ailleurs, il n'est nullement établi que [R] [E] ait eu les clefs des lieux le 11 octobre 2014 parce que d'une part, il y avait un occupant dans les lieux et d'autre part, les forces de l'ordre ont fermé cette possibilité à la bailleuse. Contrairement aux déclarations des époux [F], le constat d'huissier de visite des lieux du 11 mai 2015 fait état de la présence d'aucun

effet personnel aux locataires démontrant que ces derniers ont été en mesure de les récupérer après le 11 octobre 2014.

Il résulte de ces éléments que les époux [F] n'ont pas procédé à la restitution des clés des lieux loués qui marquent la fin de la relation locative. Ils seront donc tenus des loyers jusqu'à la reprise effective des lieux par la bailleuse le 17 mai 2015, le fait que celle-ci ait été entendue le 19 décembre 2014 par la gendarmerie au sujet d'un vol supposé dans l'appartement, ne démontrant pas qu'elle a repris possession des lieux en l'absence de restitution effective des clés de l'appartement.

Les époux [F] ont relevé appel du jugement par déclaration au greffe du 28 mars 2018.

La clôture de la procédure a été prononcée par ordonnance du 6 janvier 2020.

Les dernières écritures pour les époux [F] ont été déposées le 13 avril 2018.

Les dernières écritures pour [R] [E] ont été déposées le 18 janvier 2019.

Le dispositif des écritures pour les époux [F] énonce :

Vu le décret n°2011-945 du 10 août 2011,

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,

Vu l'article 571, 574 du Code de procédure civile,

Vu l'article 1240 du Code civil,

Réformer la décision attaquée.

Débouter [R] [E] de l'ensemble de ses demandes.

Dire que [R] [E] a repris possession des lieux loués le 11 octobre 2014.

Dire que les époux [F] ne sont redevables que du loyer du mois d'octobre 2014 soit 880 €.

Dire qu'il sera procédé à la compensation entre la dette due au titre du loyer du mois d'octobre 2014, soit 880 € et le

dépôt de garantie retenu par [R] [E].

Condamner [R] [E] à la somme de 3.000 € au titre du préjudice subi par les époux [F].

Condamner [R] [E] à la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Les époux [F] indiquent avoir adressé le 25 septembre 2014 à [R] [E] un courrier indiquant qu'ils allaient quitter le logement, l'accusé de réception accompagnant le courrier précisant leur nouvelle adresse à [Localité 6].

Ils précisent que [R] [E] a repris possession des lieux le 11 octobre 2014, soit avant la fin du congé qui courait jusqu'au 25 octobre 2014, en changeant les serrures durant l'absence des époux [F]. Il ne peut donc être reproché aux époux [F] de ne pas avoir remis les clés du logement.

De plus, [R] [E] a déposé une plainte le 19 décembre 2014 pour dégradation d'un volet, précisant que le logement était vide, ce qui démontre que la propriétaire avait bien repris possession des lieux depuis longtemps. Par conséquent, les époux ne sont redevables des loyers que jusqu'à la fin du mois d'octobre soit un impayé de 880€.

Enfin, les époux [F] affirment avoir subi des préjudices tant moraux que pécuniaires en raison des agissements de [R] [E], qui devra être condamnée à leur verser 3.000 € à titre de dommages et intérêts.

Le dispositif des écritures pour [R] [E] énonce :

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,

Vu l'article 1240 du Code civil,

Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a constaté un arriéré locatif du mois d'octobre 2014 au 17 mai 2015.

Réformer le jugement dont appel en ce qu'il a fixé l'arriéré locatif à la somme de 5 762,58 € en déduisant deux fois le dépôt de garantie à hauteur de 880 €, et en ce qu'il a retenu une reprise effective des lieux au 17 mai 2015.

Ce faisant,

Condamner solidairement les époux [F] à verser la somme de 6.642,58 € au titre des loyers impayés du 11 octobre 2014 au 17 mai 2015 avec intérêt au taux légal à compter du 14 décembre 2015.

Y ajoutant,

Constater la reprise effective des lieux au 25 avril 2016.

Condamner solidairement les époux [F] à verser la somme de 11.837,42 € au titre des loyers impayés du 17 mai 2015 au 30 avril 2016 avec intérêt au taux légal à compter du 14 décembre 2015.

Condamner solidairement les époux [F] à verser la somme de 1.662,10 € au titre des frais de reprise des volets.

Débouter intégralement les époux [F] de leurs demandes, fins et conclusions.

Condamner solidairement les époux [F] à payer à Mme [E] la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts.

Condamner solidairement les époux [F] à payer à Mme [E] la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, en ce compris ceux de la procédure sur requête, sur le fondement de l'article 696 du code de procédure civile.

[R] [E] indique avoir effectué diverses recherches et que l'étude d'huissier instrumentaire s'est aussi confrontée à l'impossibilité de retrouver les époux [F]. Elle relève qu'elle n'a pas été en mesure de prendre connaissance de la nouvelle adresse des époux figurant sur l'accusé de réception du courrier puisque cet accusé a été retourné aux expéditeurs.

[R] [E] soutient que l'impossibilité d'acter d'une date de reprise ressort de la responsabilité exclusive des époux. De plus, au moment de la plainte du 19 décembre 2014, [R] [E] n'avait pas repris possession des lieux. Il est d'ailleurs justifié qu'au 11 octobre 2014 elle n'avait pas les clés des lieux et que suite à l'intervention des forces de l'ordre, [R] [E] a remis un nouveau jeu de clés au fils des locataires, présent dans les lieux. Il conviendra donc de confirmer le jugement du 13 décembre 2017 en ce qu'il a condamné les époux [F] au titre de l'arriéré locatif mais de le réformer en son quantum.

Elle précise en effet que le premier juge a déduit des sommes dues au titre du loyer le montant du dépôt de garantie alors que ce dernier a déjà été déduit dans le décompte produit et qu'en outre la restitution effective des clés n'a eu lieu qu'en mai 2016 comme cela ressort de l'attestation établie par l'huissier le 25 avril 2016.

Enfin, elle ajoute que l'attitude des locataires a engendré des difficultés financières dans la mesure où à compter d'octobre 2014 ces derniers n'ont plus payé de loyer alors qu'elle devait faire face au remboursement d'un prêt immobilier, à des charges diverses et à la taxe foncière due pour l'appartement en litige.

De même elle a dû prendre en charge les coûts de la réparation d'un volet électrique dégradé courant décembre 2014.

Elle a dû aussi faire face à de nombreux frais engendrés par la présente procédure et il convient de condamner les époux [F] à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts.

MOTIFS

Sur l'arriéré au titre des loyers et provisions sur charges :

C'est à juste titre que le premier juge a rappelé qu'en application de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 sur l'état des lieux d'entrée et celui de sortie c'est la remise et la restitution des clefs qui fixent la date d'entrée et de sortie des lieux et donc le début et la fin des rapports locatifs entre bailleur et preneur.

Il est en outre constant que c'est au locataire qu'il appartient de faire la preuve de la restitution des clés entre les mains du bailleur ou de son mandataire, étant rappelé que les clés ne sont pas quérables, et que la restitution des clés n'est pas satisfaisante si le locataire conserve dans les lieux loués des effets personnels.

Il ressort des pièces versées au débat, comme relevé à juste titre par le premier juge, que si les locataires ont par courrier recommandé en date du 20 septembre 2014 dont il a été avec accusé réception par la bailleuse le 1er octobre 2014 donné congé de l'appartement loué pour des motifs professionnels et familiaux, la lettre ne mentionne pas leur nouvelle adresse sauf à indiquer qu'ils vivent sur [Localité 6] désormais.

L'original de l'enveloppe produite par [R] [E] ne porte pas plus l'adresse des époux [F] à [Localité 6] et en fait seul l'avis de réception qui a été retourné aux expéditeurs c'est à dire aux locataires eux même porte cette mention.

Il n'est pas rapporté non plus par les locataires à qui incombent la charge de la preuve que le numéro de téléphone indiqué dans le courrier ait pu permettre de les joindre, ces derniers ne pouvant y être contactés selon la bailleuse.

De même la teneur de la copie de SMS qui auraient été échangés entre cette dernière et les époux [F] outre le fait qu'il n'est pas permis d'identifier les auteurs de ces messages ne peut permettre de dire qu'il y a eu une remise des clés le 11 octobre 2014 comme le soutiennent les locataires ce d'autant qu'il ressort de la lecture de la main courante établie par le commissariat de [Localité 9] le 11 octobre 2014, que requis par la propriétaire de l'appartement qui entendait changer les serrures pour pénétrer dans les lieux ils ont constaté que le fils des locataires s'y trouvait et que tenant sa présence il a été demandé à [R] [E] de lui remettre les nouvelles clés ce qu'elle a accepté.

C'est donc à juste titre en droit et en fait que le juge d'instance a dit qu'il n'était pas rapporté la preuve par les locataires de la remise des clés et de la reprise des lieux par la bailleuse au 11 octobre 2014 et que les époux [F] étaient donc en conséquence tenus de payer les loyers.

Il n'est produit en appel aucune pièce nouvelle amenant à revenir sur ce point sur la décision entreprise.

En revanche le premier juge ne pouvait fixer la reprise de possession des lieux loués par [R] [E] au 17 mai 2015 dans la mesure où il ressort des pièces produites et des mentions même du jugement querellé que si le 11 mai 2015 il a été établi un procès-verbal d'abandon puis déposé le 18 mai 2015 une requête auprès du juge d'instance afin d'autorisation de reprise des locaux ce n'est que par ordonnance en date du 17 novembre 2015 que [R] [E] a été autorisée par le juge d'instance à reprendre possession des lieux loués.

En revanche les anciens locataires n'ont pas à supporter le fait que cette ordonnance n'a été mise à exécution que le 11 avril 2016 par un procès-verbal de reprise des lieux, ni le fait que les clés n'aient été adressées par l'huissier à la bailleuse ou à son représentant que le 25 avril 2016, ce d'autant que l'attestation produite en ce sens ne comporte ni le nom du représentant de [R] [E] ni sa signature.

Par conséquent infirmant le jugement dont appel sur la période et par voie de conséquence sur le quantum les époux [F] devront supporter le paiement des loyers du 1er octobre 2014 au 30 novembre 2015 soit pendant 14 mois selon un loyer de 880 € (provision sur charges comprises) = 12.320 € somme dont devra être déduite le montant du dépôt de garantie de 880 € soit une somme de 11.440 € au paiement de laquelle [C] [F] et à [O] [W] épouse [F] seront condamnés.

Cette somme sera assortie des intérêts au taux légal à compter du 14 décembre 2015 comme retenu par le premier juge [R] [E] n'expliquant ni ne justifiant de sa demande de voir assortie la condamnation des intérêts au taux légal à compter du 14 décembre 2015.

Sur les demandes en dommages et intérêts :

Aucune demande n'était formulée à ce titre en première instance.

- sur la demande de [C] [F] et à [O] [W] épouse [F] :

Les locataires qui se voient condamner au paiement de plus de 14 mois de loyers faute de pouvoir démontrer une restitution effective des clés sont mal fondés à soutenir que la procédure d'ordonnance sur requête initiée dans un premier temps par la bailleuse serait illégitime et leur aurait causés en tant que telle un préjudice dans la mesure où la propriétaire n'a fait qu'user des voies judiciaires qui lui étaient offertes et ce d'autant que les époux [F] ont pu exercer un recours.

[C] [F] et [O] [W] épouse [F] ne peuvent non plus pour justifier d'un préjudice et d'un lien de causalité avec la faute qu'aurait commise la bailleresse soutenir tout à la fois que la bailleresse avait repris possession des lieux au 11 octobre 2014 et qu'ils ne sont plus redevables d'aucune somme à compter de cette date mais également qu'ils auraient subi un préjudice car dès le 11 octobre 2014 la bailleresse les aurait mis à la porte de chez eux les obligeant dans l'urgence à trouver un logement alors qu'ils ont un enfant souffrant de problèmes de santé.

Ces allégations outre le fait qu'elles ne sont établies par aucune pièce se trouvent même contredites par la lettre de congé en date du 20 septembre 2014 dans laquelle [C] [F] et à [O] [W] épouse [F] écrivent qu'ils habitent tous sur [Localité 6].

Par conséquent [C] [F] et à [O] [W] épouse [F] ne pourront qu'être déboutés de leur demande en dommages et intérêts.

- sur les demande en dommage et intérêts de [R] [E] :

[R] [E] expose tout d'abord avoir dû faire face au coût de réparation d'un volet électrique de l'appartement expliquant qu'en décembre 2014 une des voisines de l'appartement avait fait appel à la police en constatant que le volet électrique de l'appartement était découpé et une fenêtre ouverte.

Elle justifie ainsi de son audition par la police le 19 décembre 2014 et produit une facture pour la réparation du volet de 1.662,10 €.

Dans la mesure où il est établi que les faits de dégradation du volet ont été commis avant la reprise des lieux il pèse sur les locataires la présomption selon laquelle ils sont responsables des dégradations survenues dans les lieux loués sauf pour eux à rapporter la preuve que ces faits ont été commis par un tiers ou sont le fait de la vétusté, preuve que les époux [F] sont défaillants à rapporter.

[C] [F] et [O] [W] épouse [F] devront donc supporter le coût de la réparation du volet électrique.

Par ailleurs [R] [E] sollicitent en appel une somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts exposant que l'arrêt brutal par les époux [F] du paiement du loyer et le défaut de restitution des clés lui a causé un préjudice financier.

[R] [E] justifie par la production de plusieurs pièces de ce que le défaut de paiement des loyers par ses locataires et l'impossibilité de pouvoir reprendre les lieux pendant plus d'un an et donc de les relouer l'ont placée dans une situation financière délicate l'empêchant en particulier de régler dans les délais impartis les impôts afférents au logement, provoquant des difficultés à honorer ses crédits et lui imposant des frais.

La cour dispose donc des éléments suffisants pour fixer selon son pouvoir souverain d'appréciation le préjudice financier de [R] [E] à la somme de 1.500 € en sus de la facture de 1.662,10 €.

En conséquence les époux [F] seront condamnés à payer à [R] [E] la somme de 1.500 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice financier.

Sur les demandes accessoires :

Le jugement dont appel sera confirmé en ses dispositions au titre des frais irrépétibles et des dépens.

En outre [C] [F] et à [O] [W] épouse [F] succombant en leur appel seront condamnés à payer à [R] [E] la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de la présente procédure.

PAR CES MOTIFS :

La cour statuant par arrêt contradictoire et rendu par mise à disposition au greffe ;

Confirme le jugement rendu le 13 décembre 2017 par le tribunal d'instance de Montpellier en toutes ses dispositions sauf sur la date de reprise de possession des lieux par [R] [E] et sur la période de l'arriéré locatif ainsi que sur son montant ;

S'y substituant sur ces points et y ajoutant ;

Dit que [R] [E] a repris possession des lieux le 30 novembre 2015 ;

Condamne solidairement [C] [F] et à [O] [W] épouse [F] à payer à [R] [E] les sommes suivantes :

- 11.440 € au titre de l'arriéré locatif du mois d'octobre 2014 au mois de novembre 2015 inclus et avec intérêts au taux légal à compter du 14 décembre 2015,

- 1.662,10 € au titre de la facture de réparation du volet électrique,

- 1.500 € à titre de dommages et intérêts,

- 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne [C] [F] et à [O] [W] épouse [F] aux dépens de la procédure d'appel.

Le greffier, Le président,