

16 janvier 2019  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 18/14431

Pôle 1 - Chambre 3

**Texte de la décision**

**Entête**

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 16 JANVIER 2019

(n°13 , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/14431 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B5ZGW

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 02 Mai 2018 -Président du TGI de PARIS - RG n° 18/51182

APPELANTS

Monsieur I... X...

[...]

Madame G... Y...

[...]

Représentés par Me Pauline Z..., avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 156

Assistés par Me Gérard A... avocat au barreau de BOBIGNY, toque : PB 156

INTIMES

Monsieur H... B...

[...]

Madame Martine B...

[...]

Représentés par Me Frédéric C... de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

Assistés par Me Halima D... substituant Me Isabelle E..., avocat au barreau de PARIS, toque : D872

#### COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 03 Décembre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Sophie GRALL, Conseillère, et Mme Christina F... DA SILVA, Conseillère chargées du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Martine ROY-ZENATI, Première Présidente de chambre

Mme Christina F... DA SILVA, Conseillère

Mme Sophie GRALL, Conseillère

Qui ont en délibéré,

Greffier, lors des débats : Mme Anaïs SCHOEPFER

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 Martine ROY-ZENATI, Première Présidente de chambre et par Anaïs SCHOEPFER, Greffière.

Le 1er février 2003, M et Mme B... ont consenti un bail commercial à M. X... et Mme Y... moyennant un loyer annuel en principal de 13.032 euros outre une provision mensuelle sur charges de 134 euros.

Le 22 novembre 2017, M. H... B... et Mme Martine B... ont fait délivrer à M. I... X... et Mme G... Y... un commandement visant la clause résolutoire insérée au bail et reproduisant les dispositions de l'article L.145-41 du code de commerce, d'avoir à payer la somme de 4.153,92 euros au titre des loyers et charges impayés et de justifier d'une assurance contre les risques locatifs.

Par acte du 21 décembre 2017, M. X... et Mme G... Y... ont fait assigner en référé devant le président du tribunal de grande instance de Paris M. H... B... et Mme Martine B... aux fins notamment de voir suspendre les effets de la clause résolutoire contestant les sommes réclamées au titre de la régularisation des charges figurant dans le commandement de payer.

Par ordonnance du 02 mai 2018, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail à la date du 22 décembre 2017 ;
  
- Ordonné, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les quinze jours de la signification de l'ordonnance, l'expulsion de M. I... X... et de Mme G... Y... et de tout occupant de leur chef des lieux sis [...] avec le concours, en tant que de besoin, de la force publique et d'un serrurier ;
  
- Dit, en cas de besoin, que les meubles se trouvant sur les lieux seront remis aux frais de la personne expulsée dans un lieu désigné par elle et qu'à défaut, ils seront laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier chargé de l'exécution, avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois non renouvelable à compter de la signification de l'acte, à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques, sur autorisation du juge de l'exécution, ce conformément à ce que prévoient les articles L.433-1 et suivants et R.433-1 et suivant du code des procédures civiles d'exécution ;
  
- Fixé à titre provisionnel l'indemnité d'occupation due par M. I... X... et Mme G... Y..., à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés, à une somme égale au montant du loyer contractuel, outre les taxes, charges et accessoires et condamné solidairement M. I... X... et Mme G... Y... au paiement de cette indemnité ;
  
- Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de paiement ;
  
- Condamné solidairement M. I... X... et Mme G... Y... à payer à M. H... B... et Mme Martine B... la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
  
- Rejeté le surplus des demandes ;
  
- Condamné solidairement M. I... X... et Mme G... Y... aux dépens qui comprendront notamment le coût du commandement de payer.

Par déclaration du 05 juin 2018, M. I... X... et Mme G... Y... ont interjeté appel de cette ordonnance en ce qu'elle a :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail à la date du 22 décembre 2017,
  
- Ordonné, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les quinze jours de la signification de l'ordonnance, leur expulsion ainsi que de tout occupant de leur chef des lieux situés [...] ,
  
- Fixé à titre provisionnel l'indemnité d'occupation due par eux à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clefs à une somme égale au montant du loyer et charges,

- Condamné solidairement M. X... et Mme Y... au paiement de la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens

## Moyens

Par leurs conclusions transmises par voie électronique le 19 novembre 2018, ils demandent à la cour de :

- Infirmer l'ordonnance en toutes ses dispositions défavorables aux appelants : la constatation de la résiliation du bail, leur expulsion, leur condamnation à payer une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,

- Déclarer M. X... et Mme Y... recevables et bien fondés en leur opposition à commandement,

Sur la demande en paiement de charges :

- Voir ordonner la suspension des effets de la clause résolutoire insérée dans le bail du 7 février 2003,

- Constaté que M et Mme B... sont irrecevables en leur réclamation en raison du principe de l'unicité de l'instance,

- Dire en tout état de cause, que les sommes réclamées ne sont pas justifiées par des régularisations de charges conformes aux dispositions de la loi Pinel et constater la déchéance des bailleurs à former ces réclamations,

- Très subsidiairement, autoriser M. X... et Mme Y... à régler le solde des charges sur un délai de six mois outre les loyers courants qui devront être payés à leur échéance,

- Dire qu'en ce cas, la clause résolutoire sera réputée ne pas avoir joué,

Sur la demande visant le défaut d'assurance :

- Constaté que les appelants qui ont toujours été assurés auprès de la même compagnie depuis la conclusion du bail, ont rencontré avec celle-ci des difficultés qu'ils n'ont toujours pas comprises mais qu'ils ont pu retrouver une autre compagnie les couvrant contre les risques locatifs et ce en l'absence de tout sinistre durant cette période,

- Dire en raison de leur bonne foi, que la clause résolutoire n'a pas joué ;

- En tout état de cause, dire qu'en acceptant le principe du renouvellement par acte du 12 janvier 2018, les bailleurs ont renoncé à se prévaloir du commandement du 22 novembre 2017,

- Condamner M. et Mme B... à leur verser une indemnité de 2.000 sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel.

Ils font valoir :

- Que la cour doit infirmer l'ordonnance et dire n'y avoir lieu à application de la clause résolutoire dès lors que :

les appelants n'ont pas saisi l'importance du courrier de déchéance d'assurance du 15 février 2017 d'autant plus que la prime d'assurance était encore prélevée de leur compte bancaire à la date du 14 mars 2017 et ils ont souscrit un nouveau contrat d'assurance au nom de M. I... X... couvrant la totalité des risques de l'entreprise et notamment la responsabilité civile exploitation,

M. H... B... et Mme Martine B... ont signifié leur acceptation du principe du renouvellement du bail le 12 janvier 2018 ce qui vaut renonciation au bénéfice du commandement du 22 novembre 2017.

Par leurs conclusions transmises par voie électronique le 04 octobre 2018, M. H... B... et Mme Martine B... demandent à la cour de :

- Confirmer l'ordonnance du 2 mai 2018 en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, ordonné l'expulsion et condamné Mme Y... et M. X... au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer plus charges et taxes, outre 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ;

- L'infirmer en ce qu'elle a jugé y avoir une contestation sérieuse sur la demande de condamnation au paiement des régularisations de charges ;

- Constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail précité liant M et Mme B... à M. I... X... dit J... et Mme G... Y...;

En conséquence,

- Ordonner l'expulsion de M. I... X... dit J... et Mme G... Y..., des locaux qu'ils occupent au [...], et de tous occupants de leur chef dans les lieux, si besoin est avec l'assistance de la force publique ;

- Ordonner le transport et la séquestration des meubles, objets mobiliers et marchandises garnissant les lieux loués dans tel garde-meubles qu'il plaira désigner et ce en garantie des indemnités d'occupation et réparations locatives qui pourront être dues, aux frais, risques et périls de la défenderesse ;

- Fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant du loyer mensuel, charges et taxes en sus ;

- Condamner solidairement M. I... X... dit J... et Mme G... Y... à son paiement jusqu'à libération totale des lieux et remise des clés;

- Condamner solidairement M. I... X... dit J... et Mme G... Y... à leur payer :

6.519,81 euros au titre des impayés locatifs de régularisation de charges 2013-2017 à septembre 2018 inclus avec intérêts de droit à compter de l'assignation,

3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Débouter les défendeurs de toutes leurs demandes,

- Condamner solidairement les défendeurs en tous les dépens comprenant le coût du commandement de payer, dont distraction pour les dépens d'appel au profit de la SELARL BDL Avocats en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Ils font valoir :

- Que la cour doit confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, ordonné l'expulsion et condamné les appelants au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer plus charges et taxes, outre 2.500 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens dès lors que Mme Y... et M. X... ne justifient d'une attestation d'assurance qu'à effet au 28 mars 2018 laquelle ne couvre d'ailleurs pas les risques locatifs,

- Que la cour doit infirmer l'ordonnance en ce qu'elle a jugé y avoir une contestation sérieuse sur la demande de condamnation au paiement des régularisations de charges dès lors qu'ils produisent les relevés généraux de dépenses fondant leur demande de régularisation de charges, laquelle n'est pas prescrite et que les problèmes de santé de M. X... ne l'empêchent pas d'exploiter le fonds ce qui exclut sa bonne foi.

## Motivation

### MOTIFS DE LA DÉCISION

- Sur la résiliation du bail :

Aux termes de l'article 809 du code de procédure civile 'Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire'.

L'article L. 145-41 du code de commerce dispose que ' Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge'.

En l'espèce par acte d'huissier du 22 novembre 2017 les époux B... ont fait délivrer un commandement à leurs locataires, cet acte visant la clause résolutoire du bail et reproduisant les dispositions de l'article L 145-41 du code de commerce, d'avoir à leur payer la somme de 4.153,92 euros au titre des régularisation annuelles des charges 2013 à 2015 impayés et de justifier d'une assurance contre les risques locatifs.

Il est constant que M. X... et Mme Y... n'ont pas justifié de l'existence d'une assurance des locaux contre les risques locatifs dans le délai imparti. Ils n'établissent d'ailleurs pas qu'ils étaient à la date de la délivrance du commandement de payer effectivement assurés à ce titre. Ils ne peuvent arguer du fait qu'ils n'ont pas compris la portée des échanges de courriers avec leur assureur qui leur opposait de manière claire et précise une déchéance totale de garantie pour s'opposer au constat d'acquisition de la clause résolutoire du bail du fait du non respect de cette obligation essentielle du contrat qu'ils ont conclu avec les intimés. Au demeurant la cour observe qu'en appel les appelants n'établissent pas qu'ils sont désormais assurés contre les risques locatifs, l'attestation d'assurance qu'ils versent aux débats à effet du 28 mars 2018 mentionnant une assurance de responsabilité civile qui ne précise pas qu'elle englobe l'assurance des locaux contre les risques locatifs.

Il s'ensuit que les appelants n'ont pas satisfait aux causes du commandement du 22 novembre 2017 s'agissant de la justification d'une assurance contre les risques locatifs dans le délai imparti qui expirait le 22 décembre 2017. Par ailleurs, ils ne peuvent valablement soutenir que les bailleurs ont renoncé à se prévaloir de cet acte d'huissier par l'acceptation du principe du renouvellement dès lors que le bail initialement conclu entre les parties a été résilié de plein droit le 22 décembre 2017, les bailleurs étant libres de consentir un nouveau contrat de bail aux appelants, les parties ne s'étant d'ailleurs manifestement pas encore entendues sur les termes d'une éventuelle nouvelle convention de location et notamment sur le montant du loyer.

L'ordonnance doit donc être confirmée en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail, ordonné l'expulsion des appelants, devenus occupants sans droit ni titre et fixé l'indemnité d'occupation mensuelle provisionnelle due à compter du 22 décembre 2017 et jusqu'à la libération effective des lieux à une somme égale au montant du loyer contractuel outre les taxes, charges et accessoires.

- Sur la provision demandée au titre des charges :

En application des dispositions de l'article 809 du code de procédure civile ci-dessus rappelées le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée.

Les époux B... sollicitent l'infirmité de la décision entreprise en ce qu'elle a rejeté leur demande de paiement d'une provision au titre des régularisations de charges. Ils font valoir que leur demande en paiement ne se heurte à aucune contestation sérieuse et produisent les relevés généraux de dépenses fondant leur demande de provision.

M. X... et Mme Y... soutiennent que les époux B... sont irrecevables en leur réclamation en raison du principe de l'unicité de l'instance et sollicitent à titre subsidiaire un délai de 6 mois pour régler la somme due sans préjudice des contestations qu'ils invoquent pour s'opposer au paiement d'une quelconque somme au titre des charges locatives.

Le moyen d'irrecevabilité invoqué par les appelants ne peut prospérer dès lors que le principe de l'unicité de l'instance ne s'applique qu'au contentieux prud'homal et non à celui des baux.

Par ailleurs, l'omission pour le bailleur de régulariser les charges annuellement ne constitue pas une contestation sérieuse à la demande en paiement d'une provision à ce titre dès lors que le bailleur justifie avec l'évidence requise en référé du montant des charges effectivement dues, le bailleur pouvant en pareil cas se voir simplement opposer le cas échéant l'application de la prescription quinquennale de droit commun prévue à l'article 2224 du code civil.

En l'espèce, aucune prescription n'est encourue puisque les sommes réclamées au titre des régularisations de charges des années 2013 à 2017, qui ont été fixées par le syndicat des copropriétaires respectivement en juin 2014, mars 2015, mai 2016 et juin 2017 ont fait l'objet du commandement de payer qui a été délivré aux appelants le 22 novembre 2017 et les sommes réclamées au titre des régularisation de charges de l'année 2017 ont été établies par la copropriété le 30 mai 2018.

Les époux B... produisent aux débats les relevés annuels de régularisation de charges ainsi que le tableau récapitulatif des charges pour les années 2013 à 2017, l'avis de régularisation de charges daté du 14 septembre 2018 ainsi que les avis de taxes foncières de 2013 à 2017. Au vu de l'ensemble de ces éléments les bailleurs justifient manifestement de leur demande de provision relative à la régularisation des charges locatives des années 2013 à 2017 à hauteur de la somme de 6.519,81 euros. L'ordonnance doit donc être infirmée de ce chef et M. X... et Mme Y... seront condamnés in solidum au paiement de cette somme outre les intérêts légaux à compter du 4 octobre 2018.

Les appelants sollicitent des délais de paiement pour s'acquitter des sommes dues. Cependant, force est de constater qu'ils ne justifient pas de leur situation financière et ne communiquent aucun élément permettant d'établir qu'ils sont en mesure de faire face au paiement de leur dette envers leurs bailleurs. Dès lors, leur demande de délai ne peut être accueillie.

- Sur les frais de procédure et les dépens :

Le sort des dépens et de l'indemnité de procédure a été exactement réglé par le premier juge.

À hauteur de cour, il convient d'accorder à M. et Mme B..., contraints d'exposer de nouveaux frais pour se défendre, une indemnité complémentaire de sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Parties perdantes, M. X... et Mme Y... ne sauraient prétendre à l'allocation de frais irrépétibles et doivent supporter in solidum les dépens de l'instance d'appel lesquels seront recouverts selon les modalités de l'article 699 du code de procédure civile.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance entreprise sauf en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande en paiement ;

Statuant à nouveau de ce chef et y ajoutant,

Condamne in solidum M. I... X... et Mme G... Y.... à payer à M. H... B... et Mme Martine B... la somme de 6.519,81 euros au titre des régularisation de charges des années 2013 à 2017 avec intérêts au taux légal à compter du 4 octobre ;

Déboute M. I... X... et Mme G... Y.... de leur demande de délais de paiement ;

Condamne in solidum M. I... X... et Mme G... Y.... à payer à M. H... B... et Mme Martine B... la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne in solidum M. I... X... et Mme G... Y.... aux dépens de l'instance d'appel lesquels seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La Greffière, La Présidente,

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 11 mai 2022

**[VOIR LA DÉCISION](#)**

## **Les dates clés**

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 11-05-2022](#)
- [Cour d'appel de Paris A3 16-01-2019](#)