

17 janvier 2012
Cour d'appel de Lyon
RG n° 10/04925

Texte de la décision

R. G : 10/ 04925

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 17 Janvier 2012

Décision du
Tribunal de Grande Instance de MONTBRISON
Référé
du 28 avril 2010

RG : 2010/ 00046
ch no

X...

C/

SCI IMHOTEP

APPELANT :

Monsieur Lucien X...

...

42600 MONTBRISON

représenté par Me Christian MOREL

assisté de Me Robert GALLETTI, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

INTIMÉE :

SCI IMHOTEP

représentée par ses dirigeants légaux

4 rue Marguerite Fournier

42600 MONTBRISON

représentée par la SCP DUTRIEVOZ Eve et Jean-Pierre

Date de clôture de l'instruction : 04 Avril 2011

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 16 Novembre 2011

Date de mise à disposition : 17 Janvier 2012

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président

-Dominique DEFRASNE, conseiller

-Catherine ZAGALA, conseiller

assistés pendant les débats de Nicole MONTAGNE, greffier.

A l'audience, Catherine ZAGALA a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Pascal VENCENT, président, et par Nicole MONTAGNE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Par acte sous seing privé du 21 octobre 1999, monsieur Lucien X... a pris à bail un local commercial appartenant à monsieur et madame Z..., situé ... à Montbrison.

Par acte notarié du 5 septembre 2005, monsieur et madame Z... ont vendu à la SCI IMHOTEP l'immeuble leur appartenant comprenant le local loué à monsieur Lucien X....

Par acte du 20 octobre 2009 visant la clause résolutoire prévue au bail, la SCI IMHOTEP a fait délivrer à monsieur Lucien X... un commandement de payer la somme de 1. 819, 74 € due au titre des loyers échus et restés impayés.

Par acte du 15 mars 2010, la SCI IMHOTEP a assigné monsieur Lucien X... devant le juge des référés du tribunal de grande

instance de Montbrison aux fins de voir notamment ordonner son expulsion.

Vu la décision rendue le 28 avril 2010 par le tribunal de grande instance de Montbrison statuant en référé ayant :

- constaté la résiliation au 20 novembre 2009 du bail conclu le 21 octobre 1999 pour l'occupation des locaux situés ... à Montbrison par l'effet de la clause résolutoire,
- ordonné l'expulsion de monsieur Lucien X... et celle de tous occupants de son chef,
- dit qu'à défaut d'évacuation volontaire des lieux, monsieur Lucien X... pourrait être expulsé avec l'aide de la force publique en tant que de besoin,
- condamné monsieur Lucien X... à payer à la SCI IMHOTEP une indemnité d'occupation à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération des lieux, d'un montant égal à celui des loyers et charges qui auraient été dus à défaut de résiliation du bail,
- condamné monsieur Lucien X... à payer à la SCI IMHOTEP une indemnité provisionnelle de 1. 548, 95 € outre intérêts contractuels au taux de 3 % par trimestre à compter du 20 octobre 2009, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 29 mars 2010,
- accordé à monsieur Lucien X... un délai d'un mois à compter de la signification de la décision pour s'acquitter de cette somme envers la SCI IMHOTEP,
- dit que les sommes dues à la SCI IMHOTEP porteraient intérêts au taux légal non majoré à compter de la décision et pendant la durée du délai accordé,
- débouté la SCI IMHOTEP de sa demande de dommages et intérêts,
- condamné monsieur Lucien X... à payer à la SCI IMHOTEP la somme de 400, 00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu l'appel formé le 30 juin 2010 par monsieur Lucien X...,

Vu les conclusions de monsieur Lucien X... signifiées le 23 septembre 2010,

Vu les conclusions de la SCI IMHOTEP signifiées le 11 janvier 2011,

Vu l'ordonnance de clôture du 4 avril 2011.

Monsieur Lucien X... demande à la cour, réformant la décision critiquée, de suspendre les effets de la clause résolutoire en application de l'article L. 145-41 du code de commerce.

La SCI IMHOTEP demande à la cour :

- de confirmer la décision critiquée sauf en ce qu'elle l'a déboutée de sa demande de dommages et intérêts,
- de condamner monsieur Lucien X... à lui payer :
 - . une indemnité provisionnelle de 4. 305, 72 € outre intérêts contractuels au taux de 3 % par trimestre à compter du 20 octobre 2009, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 8 décembre 2010,
 - . la somme de 600, 00 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,
 - . la somme de 600, 00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il résulte des articles 808 et 809 du code de procédure civile que le juge des référés peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend et que même en présence d'une contestation sérieuse, il peut prescrire 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. Il peut en outre en application de l'alinéa 2 de l'article 809 du code de procédure civile, sans avoir à constater l'urgence, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, 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 :

" 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 aux articles 1244-1 à 1244-3 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 ".

Il en résulte que la faculté offerte au juge ne le contraint pas à suspendre la clause résolutoire s'il estime que le locataire n'est pas en mesure de se libérer de sa dette et de reprendre le paiement des loyers échus.

Alors que le premier juge saisi d'une demande d'expulsion, précise qu'à l'audience, la SCI IMHOTEP a maintenu l'intégralité de ses demandes tout précisant qu'elle n'était pas opposée à la demande de délais de paiement formée par monsieur X... ne signifie nullement qu'elle acceptait que la clause résolutoire soit suspendue.

Il convient de relever au surplus que monsieur X... ne justifie pas s'être acquitté des sommes mises à sa charge par le premier juge dont la décision doit être confirmée en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail, ordonné l'expulsion de monsieur Lucien X... et celle de tous occupants de son chef, tout en lui accordant un délai de paiement pour s'acquitter de l'indemnité provisionnelle mise à sa charge à hauteur de 1. 548, 95 € outre intérêts contractuels au taux de 3 % par trimestre à compter du 20 octobre 2009, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 29 mars 2010.

Monsieur X... reste incontestablement débiteur des sommes suivantes au titre des loyers et indemnités d'occupation dus selon décompte non contesté du 8 décembre 2010 :

2ème trimestre 2009 : 738, 12 €

3ème trimestre 2009 : 738, 12 €

4ème trimestre 2009 : 759, 12 €

1er trimestre 2010 : 759, 12 €

2ème trimestre 2010 : 759, 12 €

3ème trimestre 2010 : 759, 12 €

4ème trimestres 2010 : 759, 12 €

Soit au total la somme de 5. 271, 84 €

Compte tenu d'un paiement de 2. 535, 04 € intervenu le 29 mars 2010, monsieur X... reste devoir la somme de 2. 736, 80 €.

Il convient donc de condamner monsieur X... au paiement par provision de la somme de 2. 736, 80 € outre intérêts contractuels au taux de 3 % par trimestre à compter du 20 octobre 2009, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus à compter d'avril 2009 et jusqu'au 8 décembre 2010.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, il y a lieu de confirmer la décision critiquée et de faire droit à la demande complémentaire formée par la SCI IMHOTEP à hauteur de 600, 00 €.

Il convient en revanche de débouter la SCI IMHOTEP de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive, la mauvaise foi ou l'intention de nuire de monsieur X... n'étant pas établie.

LA COUR,

Déclare monsieur Lucien X... recevable en son appel,

Confirme la décision critiquée en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne monsieur Lucien X... au paiement par provision de la somme de 2. 736, 80 € outre intérêts contractuels au taux de 3 % par trimestre à compter du 20 octobre 2009, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus à compter d'avril 2009 et jusqu'au 8 décembre 2010.

Condamne monsieur Lucien X... au paiement de la somme de 600, 00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute la SCI IMHOTEP du surplus de sa demande,

Condamne monsieur Lucien X... aux dépens qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, pour ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

La greffière Le président