

Texte de la décision

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 18 SEPTEMBRE 2020

(no /2020, pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : No RG 18/08314 - No Portalis 35L7-V-B7C-B5R5F

Décision déferée à la Cour : Jugement du 28 Mars 2018 -Tribunal d'Instance de PARIS 16ème - RG no 11-17-000685

APPELANTE

SCI FAMILIALE VILLEMORE
SIRET : 479 571 457 00015
Prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège [...]
[...]

Représentée par Me Laurence TAZE BERNARD, avocat au barreau de PARIS, toque : P0241

INTIMÉS

Monsieur G... F...
[...]
[...]

Défaillant :
Assignation devant la Cour d'Appel de Paris , en date du 20/07/2018, remise à personne, conformément à l'article 654 du
Code de procédure civile

Madame J... H...

[...]

[...]

Défaillante

Assignation devant la Cour d'Appel de Paris, en date du 12/07/2018, déposée à l'étude d'huissier de justice conformément aux articles 656 et 658 du code de procédure civile

Madame B... I...

Née le [...] à DAKAR

[...]

[...]

Représentée par Me Anne HEURTEL de la SELARL HEURTEL & MOGA, avocat au barreau de PARIS, toque : E1113

Ayant pour avocat plaident Maître Nolwenn HADET-KAZIRAS, avocat au Barreau de Paris, toque: E 1113

Madame N... S...

Née le [...] à Oran

[...]

[...]

Représentée par Me Benoît ATTAL, avocat au barreau de PARIS, toque : G0608

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 01 Juillet 2020, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Pascale WOIRHAYE, Conseillère, chargée du rapport.

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

M. Claude TERREAUX, Président de chambre

M Michel CHALACHIN, Président de chambre

Mme Pascale WOIRHAYE, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

ARRÊT : RENDU PAR DÉFAUT

- 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 M. Claude Terreaux, Président de chambre et par Grégoire Grospellier, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

Par acte sous-seing privé en date du 22 avril 2016, la Sci familiale VILLEMORE a consenti, par l'intermédiaire de l'agence Immobilière de Sèvres, à Madame J... H... et Monsieur G... F..., un bail d'habitation portant sur un appartement en rez-de-chaussée sis [...] moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.580 € augmenté d'une provision sur charges de 280 €.

Par acte séparé du même jour, la mère de Monsieur G... F..., Madame B... I... s'est portée caution solidaire des obligations contractuelles des locataires.

Par actes d'huissiers des 14 novembre 2016 et 9 novembre 2016, la Sci familiale VILLEMORE a fait délivrer à Monsieur G... F... et Madame J... H... un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail pour la somme de 8.300 € au principal, terme de novembre 2016 inclus, lesquels ont été dénoncés à Madame B... I... les 14 et 18 novembre 2016.

Par assignations des 27, 21 et 22 juin 2017 la Sci familiale VILLEMORE a saisi le Tribunal d'instance de Paris 16ème statuant en référé pour solliciter à l'encontre de Monsieur G... F..., Madame J... H... et Madame B... I... la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail et l'expulsion sans délai de corps et de biens des locataires ainsi que la condamnation solidaire des défendeurs à lui payer la somme de 16.382 € d'arriéré locatif pour la période arrêtée à juin 2017, avec intérêts de droit à compter du commandement de payer, une indemnité d'occupation mensuelle égale au double du montant du loyer, charges en sus, jusqu'à la libération des lieux, et la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens en ce compris le coût du commandement de payer.

Par exploit du 11 octobre 2017, la Sci familiale VILLEMORE a fait assigner en intervention forcée Madame N... S... pour obtenir sa garantie pour le paiement des condamnations prononcées contre les locataires en cas de défaillance de leur part ainsi que la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ordonnance en date du 10 novembre 2017, l'affaire a été renvoyée au fond du droit.

Par jugement réputé contradictoire en date du 28 mars 2018, le Tribunal d'instance de Paris 16ème a déclaré irrecevable la demande d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre la Sci familiale VILLEMORE d'une part et Monsieur G... F... et Madame J... H... d'autre part le 22 avril 2016 sur le bien sis [...], a condamné solidairement Monsieur G... F... et Madame J... H... à payer à la Sci familiale VILLEMORE la somme de 16.382 € au titre des loyers et charges impayés, termes de juin 2017 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 14 novembre 2016 sur la somme de 8.300 € et condamné in solidum Monsieur G... F... et Madame J... H... aux dépens à l'exclusion du cout du commandement de payer des 9 et 14 novembre 2016.

La Cour est saisie de l'appel interjeté par la Sci familiale VILLEMORE à l'encontre de ce jugement selon déclaration en date du 20 avril 2018 signifiée à Madame J... H... le 12 juillet par dépôt de l'acte en l'étude d'huissier, à Monsieur G... F... le 20 juillet 2018 en personne en même temps que les premières conclusions d'appel.

Les lieux et les clés ont été restitués le 30 octobre 2018.

Au dispositif de ses dernières conclusions d'appel notifiées par la voie électronique le 10 décembre 2018, la Sci familiale VILLEMORE sollicite de la Cour, au visa des articles 22-1 et 24 la loi du 6 juillet 1989, 1104, 1231 et suivants, 1224, 1240 et 1729 du Code civil, qu'elle :

- Déclare la Sci familiale VILLEMORE recevable et bien fondée en son appel ;
- Infirme la décision entreprise en toutes ses dispositions et statuant à nouveau ;

* Sur le contrat de bail :

- Dise et juge que la Sci familiale VILLEMORE justifie avoir dénoncé la procédure à la Préfecture plus de deux mois avant l'audience devant le Tribunal d'instance de Paris 16ème ;
- Dise et juge en conséquence que la demande d'acquisition de la clause résolutoire formée par la Sci familiale VILLEMORE est recevable ;
- Constate l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail et rappelée dans le commandement délivré les 9 et 14 novembre 2016 ;

A titre subsidiaire,

- Dise et juge que le défaut de paiement du loyer tout comme les manœuvres de Monsieur G... F... justifient la résiliation judiciaire du bail ;
- Prononce en conséquence, la résiliation judiciaire du bail ;

A titre encore plus subsidiaire,

- Dise et juge que les agissements de Monsieur G... F... constituent un dol ;
- Prononce en conséquence la nullité du contrat de bail ;

En tout état de cause :

- Ordonne l'expulsion immédiate de Monsieur G... F... et Madame J... H... ainsi que de tous occupants de leur chef sous astreinte de 75 € par jour de retard, et ce, avec l'assistance du commissaire de police, d'un serrurier et de la force publique si besoin est ;
- Supprime le délai prévu par les dispositions de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 ;
- Ordonne la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux aux frais des défendeurs, et ce en garantie de toutes sommes qui sont ou pourraient être dues ;

* Sur l'acte de cautionnement :

- Dise et juge que l'acte de caution est valide ;
- Condamne en conséquence Madame B... I..., en sa qualité de caution, à payer à la Sci familiale VILLEMORE toutes sommes dues par Monsieur G... F... et Madame J... H... au titre de l'occupation de l'appartement appartenant à la Sci familiale VILLEMORE et notamment :
 - la somme de 45.642 € au titre des loyers et accessoires impayés, avec intérêt au taux légal à compter de la délivrance du commandement de payer, sauf à parfaire,
 - une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux fois le loyer mensuel, charges en sus, jusqu'à la complète libération effective des lieux par la remise des clés ;
- Dise et juge que les agissements de Monsieur G... F... ayant pour objet de faire annuler le cautionnement de sa mère Madame B... I... sont constitutifs d'une faute de nature à engager sa responsabilité ;
- Condamne Monsieur G... F... et Madame B... I... à payer chacun à la Sci familiale VILLEMORE la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts ;
- * Si par extraordinaire, la Cour venait à considérer que l'acte de caution est nul,
 - Dise et juge que Monsieur G... F... est l'auteur du faux ;
 - Condamne Monsieur G... F... à payer à la Sci familiale VILLEMORE la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts ;
 - Dise et juge que Madame N... S... a commis des fautes lors de la conclusion du bail et de la caution en ne s'assurant pas de l'identité du signataire de l'acte de cautionnement et de la validité de celui-ci ;

- Dîse et juge que ces fautes causent un préjudice à la Sci familiale VILLEMORE ;
- Dîse et juge que la Sci familiale VILLEMORE n'a commis aucune faute à l'encontre de Madame N... S... ;
- Condamne Madame N... S...   payer à la Sci familiale VILLEMORE toutes sommes dues par Monsieur G... F... et Madame J... H... et Madame B... I... en exécution du contrat de bail en date du 22 avril 2016 ;

En tout état de cause

- Déboute Madame B... I... de sa demande de procédure de vérification d'écriture ;
- Condamne solidairement Monsieur G... F... et Madame J... H...   payer à la Sci familiale VILLEMORE :
 - la somme de 45.642 à au titre des loyers et accessoires impayés, avec intérêts au taux légal à compter de la délivrance du commandement de payer sauf à parfaire ;
 - une indemn t  d'occupation mensuelle égale à deux fois le loyer mensuel, charges en sus, jusqu'à la complète libération effective des lieux par la remise des clés ;
- Déboute les intimés de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;
- Condamne Monsieur G... F..., Madame J... H..., Madame B... I... et Madame N... S...   payer à la Sci familiale VILLEMORE la somme de 3.000 à chacun sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance, en ce compris le c  t du commandement, et d'appel dont le recouvrement sera poursuivi par Maître Laurence Taz -Bernard conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Au dispositif de ses uniques conclusions d'intimée notifiées par la voie électronique le 27 septembre 2018, Madame B... I... sollicite de la Cour, au visa des articles 1108, 2292, 1324 du Code civil, 287, 848 et 849 du Code de procédure civile, qu'elle :

A titre principal,

- Confirme le jugement du Tribunal d'instance de Paris en ce qu'il a dit que l'acte de cautionnement de Madame B... I... est nul pour défaut de consentement exprès;

Subsidiairement,

- Diligente une procédure de vérification d'écriture ;

Et à titre reconventionnel,

- Confirme le jugement du Tribunal d'instance de Paris en ce qu'il a débouté la Sci familiale VILLEMORE de l'ensemble de ses demandes à l'égard de Madame B... I... ;
- Condamne la Sci familiale VILLEMORE à payer à Madame B... I... la somme de 3.000 à au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Au dispositif de ses dernières conclusions d'intimée notifiées par la voie électronique le 26 septembre 2019, Madame N... S... sollicite de la Cour, au visa des articles 1134 du Code civil et 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, qu'elle :

- D se la Sci familiale VILLEMORE mal fondée dans son appel et dans toutes ses demandes ;

En conséquence,

- Déboute la Sci familiale VILLEMORE, Madame J... H... et Madame B... I... de toutes leurs demandes à l'égard de Madame N... S... ;

- Confirme le jugement rendu par le Tribunal d'instance de Paris en date 28 mars 2018 en ce qu'il a écarté la responsabilité et toutes demandes à son encontre ;

Y ajoutant,

Si par extraordinaire la Cour de Céans devait prononcer une quelconque condamnation à l'encontre de Madame N... S... :

- Condamne solidairement Monsieur G... F..., Madame J... H... et K... I...   garantir Madame N... S... de toutes condamnations éventuelles ;
- Condamne la Sci familiale VILLEMORE à verser à Madame N... S... la somme de 2.500  au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance qui seront recouv r s par Maître Q... V..., dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 18 juin 2020. Monsieur G... F... et Madame J... H...  tant défaillants et cette dernière n'ayant pas été assignée à personne, l'arrêt à intervenir sera prononcé par défaut en application des

dispositions de l'article 474 in fine du Code de procédure civile.

A l'audience des débats, la Cour a constaté en l'absence du conseil de Madame N... S..., qu'il n'avait ni consommé le droit de timbre, ni déposé son dossier de plaidoirie.

MOTIFS DE L'ARRÊT

Sur l'irrecevabilité des conclusions d'intimée de Madame N... S...

En application de l'article 964 du Code de procédure civile, la formation de jugement prononce d'office l'irrecevabilité de l'appel ou de la défense, suivant le cas, lorsque l'appelant ou l'intimé ne s'est pas acquitté du droit de 225 euros affecté au fonds d'indemnisation de la profession d'avoué si l'appel entre dans le champ d'application de l'article 1635 bis P du code général des impôts conformément à l'article 963 du même code.

En l'espèce, l'intimée ne s'est pas acquitté de ce droit malgré l'invitation délivrée par le greffe le 22 juin 2020 par lettre de rappel attirant son attention sur la sanction encourue, laquelle sera prononcée d'office par la Cour, faute pour elle de s'être exécuté ou d'avoir justifié d'une cause d'exemption.

Madame N... S... sera déclaré irrecevable en sa défense et son appel incident.

Sur la résiliation du bail et les demandes en découlant

S'agissant de la recevabilité de l'action en résiliation de plein droit du bail

Pour contester le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevable son action en résiliation de plein droit du bail en application des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, la Sci familiale VILLEMORE se contente de produire le double de la lettre de l'huissier de dénonciation au Préfet en date du 22 juin 2017, en omettant de verser l'avis de réception qui seul démontrerait que la procédure a été finalisée. Le jugement est en conséquence confirmé de ce chef.

S'agissant de la demande subsidiaire en résiliation du bail pour défaut de paiement régulier des loyers et charges et dol

Aux termes des dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et il appartient au locataire de justifier du paiement, en application des dispositions de l'article 1353 du Code civil, anciennement article 1315 de ce même code. En application des dispositions combinées des articles 1134, alinéa 1er, du Code civil, dans sa rédaction antérieure au décret du 10 février 2016, et 1184 du même Code, devenu 1217 et 1227, le bailleur peut solliciter la résiliation judiciaire du contrat de location en cas de manquement par le locataire à cette obligation.

Il résulte des pièces versées que les locataires n'ont jamais acquitté régulièrement le paiement de leurs loyers à compter du mois de juillet 2016 et que le dernier paiement a été encaissé le 10 mai 2017, alors que les lieux n'ont été libérés que le 31 octobre 2018. Ce comportement qui constitue une atteinte grave aux obligations du bail aurait suffi à en justifier la

résiliation aux torts des locataires, si le bailleur avait soumis ce motif au premier juge.

En l'espèce, le logement ayant été libéré après congé de Madame J... H..., dernière des locataires à l'occuper, et avant que la Cour ne statue, la demande de résiliation judiciaire est devenue sans objet, ainsi que les demandes en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation.

Sur la demande en paiement de l'arriéré locatif actualisé au mois d'octobre 2018 formée contre Monsieur G... F... et Madame J... H...

Il résulte de la pièce 19 de l'appelante que les loyers et charges restant dus pour la période de juillet 2016 à octobre 2018, terme inclus, s'élèvent à la somme de 45.642 €, dans l'état du dernier paiement effectué le 10 mai 2017 pour 1.438 €.

En application de la clause de solidarité de leur bail, Monsieur G... F... et Madame J... H... seront condamnés solidairement à payer à la Sci familiale VILLEMORE ce montant, le jugement étant confirmé sur le point de départ des intérêts de retard.

Sur la demande en paiement formée contre Madame B... I... en qualité de caution

Pour contester le jugement en ce qu'il a prononcé l'annulation de l'acte de cautionnement en date du 22 avril 2016, la Sci familiale VILLEMORE plaide que la signature attribuée à Madame B... I... est la même à la fois sur le bail, sur le cautionnement et sur sa lettre du 8 juin 2016 sollicitant sa rétractation de garantie et elle en déduit son authenticité ; elle ajoute que Madame B... I... a communiqué à l'agence Immobilière de Sèvres, chargée du mandat de location, les pièces nécessaires à prouver son identification et sa solvabilité, qu'elle était seule à même de fournir.

Pour la confirmation du jugement, Madame B... I... rétorque qu'elle n'a pas signé l'acte de cautionnement en présence de l'agent immobilier, lequel n'a pu s'assurer de son consentement, ni du fait qu'elle ait rempli elle-même l'acte contesté ; elle ajoute avoir découvert, lorsque l'agent immobilier lui a demandé par courrier du 29 avril 2016 d'ajouter une phrase en fin des mentions du cautionnement, que son fils avait rempli le document à sa place, ce dont il a attesté ensuite ; elle souligne en avoir tiré les conséquences en formulant une demande de rétractation expresse en date du 8 juin 2016 ; elle considère que les éléments versés justifient sa demande subsidiaire de vérification d'écriture

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que « [...] La personne physique qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement ».

En application de l'article 299 du Code de procédure civile « si un écrit sous seing privé produit en cours d'instance est argué de faux, il est procédé à l'examen de l'écrit litigieux comme il est dit aux articles 287 à 295 du Code de procédure civile » par le juge lui-même au vu des éléments dont il dispose ou d'autres sur son injonction aux parties.

En l'espèce, c'est par une juste appréciation des pièces fournies que le tribunal a pu dire que la signature déniée par

Madame B... I... était très semblable à celle de son courrier du 8 juin 2016, de sorte qu'il a rejeté la demande de nullité de ce chef ; s'agissant des mentions manuscrites du cautionnement, qui doivent sous même sanction, être de la main de la caution qui s'engage, force est de constater que si elles diffèrent de l'écriture portée sur le bordereau de recommandé avec accusé de réception que Madame B... I... a produit comme spécimen d'écriture, il n'est néanmoins pas démontré qu'elle soit la rédactrice de ce bordereau, les services de la Poste n'étant pas amenés à vérifier l'identité de l'expéditeur d'un tel courrier mais seulement celle du destinataire.

Par ailleurs, le courrier du 8 juin 2016 susvisé n'est pas une lettre de contestation du cautionnement lui-même par Madame B... I... mais une demande de rétractation de l'engagement qu'il comporte, motif pris "d'un problème familial", et en l'absence de toute autre considération.

Dès lors, la Sci familiale VILLEMORE est parfaitement fondée à se prévaloir de la sincérité de l'acte de cautionnement, sans qu'il soit besoin d'ordonner une autre vérification d'écriture, l'attestation dactylographiée de Monsieur G... F... par laquelle il reconnaît la falsification, n'étant nullement probante dès lors qu'elle est contredite par sa colocataire dans son courrier de congé du 26 octobre 2018.

Il en découle que Madame B... I... sera condamnée solidairement en qualité de caution à payer à la Sci familiale VILLEMORE la somme due par les locataires à titre principal telle qu'établie plus haut, la demande de rétractation de l'intimée n'ayant été acceptée ni par le mandataire du bailleur, ni par celui-ci.

Sur la demande de dommages et intérêts complémentaire formée contre Monsieur G... F... et Madame B... I...

Dans ses dernières écritures, la Sci familiale VILLEMORE a sollicité paiement de la somme de 5.000 € à l'encontre de Monsieur G... F... et de sa mère pour le préjudice causé par leur contestation de la validité du cautionnement l'ayant contrainte à assigner leur agence immobilière.

Les modalités de défense des intimés ne caractérisant pas une faute de leur part, la demande de ce chef est rejetée.

Sur les demandes formées à l'encontre de Madame N... S...

Les demandes de la Sci familiale VILLEMORE n'étant à l'égard de Madame N... S... que subsidiaires, il n'y a pas lieu d'y répondre.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Eu égard à l'équité, Monsieur G... F..., Madame J... H... et Madame B... I... seront condamnés in solidum à payer à la Sci familiale VILLEMORE la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, Madame B... I... étant déboutée de sa propre demande à ce titre.

Madame B... I... succombant en appel, elle sera condamnée aux dépens d'appel, le jugement étant confirmé sur les dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement par arrêt par défaut mis à disposition au greffe,

DÉCLARE Madame N... S... irrecevable en sa défense d'appel et en son appel incident.

CONFIRME le jugement du Tribunal d'instance de Paris 16ème en date du 28 mars 2018 en toutes ses dispositions, sauf sur le quantum de la condamnation au paiement de l'arriéré locatif et en ce qu'il a débouté la Sci familiale VILLEMORE de ses demandes formées contre Madame B... I... ;

Statuant de nouveau des chefs infirmés, vu l'évolution du litige,

CONDAMNE solidairement Monsieur G... F... et Madame J... H... en qualité de locataires à titre principal et Madame B... I... en qualité de caution, à payer à la Sci familiale VILLEMORE la somme de 45.642 euros au titre des loyers et charges restant dus au 31 octobre 2018, terme inclus ;

Y ajoutant,

DÉBOUTE la Sci familiale VILLEMORE de sa demande de dommages et intérêts formée à l'encontre de Monsieur G... F... et Madame B... I... ;

DÉBOUTE Madame B... I... de sa demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE in solidum Monsieur G... F..., Madame J... H... et Madame B... I... à verser à la Sci familiale VILLEMORE la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame B... I... aux entiers dépens d'appel.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT