

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 02 JUIN 2022

(n° , 2 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/21527 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CBBD4

Décision déferée à la Cour : Jugement du 10 Octobre 2019 - Tribunal d'Instance de PARIS - RG n° 1119005011

APPELANT

Monsieur [G] [R]

[Adresse 2]

[Localité 3]

né le 07/08/1946 à [Localité 6] (55)

Représenté par Me Bruno REGNIER de la SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0050

Ayant pour avocat plaidant Me Mathieu COUËDO, avocat au barreau de PARIS, toque : E 0775

INTIMEE

La SOCIETE CIVILE DE LA GALERIE VIVIENNE Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité
audit siège

[Adresse 1]

[Localité 4]

RCS de [Localité 5] n° 039 255 559

Représentée par Me Anne-marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

Ayant pour avocat plaidant : Me Antoine GENTY de la SCP BODIN GENTY, avocat au barreau de PARIS, toque : P182

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 Avril

2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. François LEPLAT, Président de chambre, chargé du rapport.

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

François LEPLAT, président de chambre

Anne-Laure MEANO, présidente assesseur

Bérengère DOLBEAU, conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Joëlle COULMANCE

ARRET :

- 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 François LEPLAT, Président de chambre et par Joëlle COULMANCE, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant contrat du 27 août 1979 la société civile de La Galerie Vivienne a donné à bail d'habitation à M. [G] [R] un appartement situé au [Adresse 2].

Ultérieurement, par contrat du 1er décembre 2003, la société civile de La Galerie Vivienne a donné à bail à M. [G] [R] une remise constituée d'une pièce avec lavabo située au 5ème étage, à la même adresse.

Le 26 octobre 2018, la société civile de La Galerie Vivienne a fait délivrer à M. [G] [R], par acte remis à étude, un commandement de payer la somme en principal de 854,19 euros au titre des loyers de la remise du 5ème étage

Le 30 octobre 2018, la société civile de La Galerie Vivienne a fait délivrer à M. [G] [R], par acte remis à étude, un commandement de payer la somme en principal de 6.876,07 euros au titre des loyers de l'appartement du 2ème étage.

Par actes d'huissier du 29 mars 2019, régulièrement dénoncés à la Préfecture le 5 avril 2019, la société civile de La Galerie Vivienne a fait assigner M. [G] [R] devant le tribunal d'instance de Paris aux fins, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire,
- ordonner l'expulsion des occupants avec le concours de la force publique si besoin est,
- dire que cette expulsion se fera sous astreinte de 150 euros par jour de retard,
- dire que les meubles seront transportés aux frais, risques et périls de M. [G] [R] en garde-meubles,
- le condamner au paiement de la somme de 6.924,25 euros, avec intérêts et pénalités, au titre des loyers dus à la date de l'assignation "et pour l'appartement du 2ème étage" et la somme de 624,72 euros outre les intérêts et pénalités dont 61,47 euros au titre de la clause pénale,
- ainsi qu'au paiement d'une indemnité d'occupation équivalente à deux fois le montant du loyer pour les deux biens loués et ce à compter du 30 décembre 2018 pour le logement et du 26 novembre 2018 pour la pièce du 5ème étage,
- et au paiement d'une somme de 1.800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et pour chacune des deux assignations,
- et aux dépens y incluant le coût des deux commandements de payer.

M. [G] [R] bien que régulièrement cité à étude d'huissier, n'a pas comparu, ne s'est pas fait représenter et n'a pas fait connaître au tribunal les motifs de son absence.

Par jugement réputé contradictoire entrepris du 10 octobre 2019 le tribunal d'instance de Paris a ainsi statué :

Constata l'acquisition au 26 novembre 2018 pour le petit logement du 5ème étage et au 30 novembre 2018 pour l'appartement du 2ème étage de la clause résolutoire contenue dans chacun des baux signés entre la société civile de La Galerie Vivienne et M. [G] [R] et situés [Adresse 2]) ;

Ordonne à M. [G] [R] de libérer les lieux ;

Dit qu'à défaut, il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier, passé le délai de deux mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément à l'article L 412-1 et suivants, R.411-1 et suivants, R.412-1 et suivants du code des procédures

civiles d'exécution ;

Dit que le sort des meubles laissés dans les lieux sera régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamne M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne la somme de 1.165,29 euros pour le petit logement du 5ème étage et ce au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 27 août 2019 et ce avec intérêt au taux légal à compter du 26 octobre 2018 sur la somme de 854,19 euros et à compter de la signification du présent jugement pour le surplus et jusque complet paiement ;

Condamne M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne la somme de 4.086,65 euros pour l'appartement du 2ème étage et ce au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 27 août 2019 et ce avec intérêt au taux légal à compter de la signification du présent jugement et jusque complet paiement ;

Condamne M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne une indemnité d'occupation égale au montant du loyer augmentée des charges contractuelles à compter du 26 novembre 2018 pour l'appartement du 5ème étage et 30 novembre 2018 pour l'appartement du 2ème étage et ce jusqu'à la libération effective des lieux ;

Déboute la société civile de La Galerie Vivienne de sa demande faite au titre de la clause pénale ;

Déboute le demandeur du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne une somme de 900 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. [G] [R] aux dépens en cela y compris le coût des commandements de payer des 26 et 30 octobre 2018 et à l'exception des commandements ou sommations antérieurs.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 21 novembre 2021 par M. [G] [R] ;

Vu les dernières écritures remises au greffe le 23 juillet 2020 par lesquelles M. [G] [R], appelant, demande à la cour de :

Vu l'article 24 I de la loi du 6 juillet 1989 ;

Vu l'article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution ;

Déclarer M. [G] [R] recevable et bien fondé en son appel du jugement rendu le 10 octobre 2019 par le tribunal d'instance de Paris ;

Y faisant droit,

Infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :

- constaté l'acquisition au 26 novembre 2018 pour le petit logement du 5ème étage et au 30 novembre 2018 pour l'appartement du 2ème étage de la clause résolutoire contenue dans chacun des baux signés entre la Société Civile de La Galerie Vivienne et M. [G] [R] et situés [Adresse 2] ;

- ordonné à M. [G] [R] de libérer les lieux ;

- dit qu'à défaut, il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier, passé le délai de deux mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément à l'article L412-1 et suivants, R411-1 et suivants, R412-1 et suivant du code des procédures civiles d'exécution ;

- dit que le sort des meubles laissés dans les lieux sera régi conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

- condamné M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne la somme de 1.165,29 euros pour le petit logement du 5ème étage et ce au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 27 août 2019 et ce avec intérêts au taux légal à compter du 26 octobre 2018 sur la somme de 854,19 euros et à compter de la signification du présent jugement pour le surplus et jusque complet paiement ;

- condamné M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne la somme de 4.086,65 euros pour l'appartement au 2ème étage et ce au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 27 août 2019 et ce avec intérêts au taux légal à compter de la signification du présent jugement et jusque complet paiement ;

- condamné M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne une indemnité d'occupation égale au montant du loyer augmentée des charges contractuelles à compter du 26 novembre 2018 pour l'appartement du 5ème étage et 30 novembre 2018 pour l'appartement du 2ème étage et ce jusqu'à libération effective des lieux ;

- condamné M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne une somme de 900 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamne M. [G] [R] aux dépens en cela y compris le coût des commandements de payer des 26 et 30 octobre 2018 et à l'exception des commandements ou sommations antérieurs ;

Et statuant à nouveau,

Dire nul et de nul effet le commandement de payer du 26 octobre 2018 ;

Dire n'y avoir lieu à acquisition de la clause résolutoire sur le fondement du commandement

du 26 octobre 2018 ;

Dire que M. [G] [R] pourra s'acquitter des causes du commandement du 30 avril 2018 dans un délai rétroactif de 12 mois pendant lequel les effets de la clause résolutoire seront suspendus ;

A titre subsidiaire,

Dire que M. [G] [R] pourra s'acquitter des dettes locatives issues des deux commandements en douze mensualités ;

Ordonner la suspension rétroactive à la date des commandements des effets des clauses résolutoires pendant le cours des délais accordés ;

En tout état de cause,

Débouter la société civile de La Galerie Vivienne de son appel incident ainsi que de toutes ses demandes ;

Condamner la société civile de La Galerie Vivienne à payer à M. [G] [R] la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la société civile de La Galerie Vivienne aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Vu les dernières écritures remises au greffe le 8 septembre 2020 par lesquelles la société civile de La Galerie Vivienne, intimée, demande à la cour de :

Déclarer M. [G] [R] aussi irrecevable que mal fondé en son appel et le débouter de toutes les fins et prétentions de ses demandes ;

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions à l'exception de celles portant sur les loyers impayés ;

A cet égard,

Recevant la société civile de La Galerie Vivienne en son appel incident, le dire fondé et statuant à nouveau,

Condamner M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne la somme de :

- 3.412,79 euros au titre du bail du 27 août 1979

- 291,28 euros au titre du bail du 1er décembre 2003 compte arrêté au 1er juillet 2020 augmentées des intérêts de droit à compter de l'arrêt à intervenir ;

Le condamner à payer à la société civile de La Galerie Vivienne la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le condamner en tous les dépens avec le bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile.

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions qu'elles ont remises au greffe et au jugement déféré.

Sur la recevabilité de l'appel de M. [G] [R] :

Sans développer un seul moyen à cet égard, la société civile de La Galerie Vivienne demande l'irrecevabilité de l'appel de M. [G] [R], dont elle sera déboutée.

Sur la nullité alléguée du commandement de payer du 26 octobre 2018 :

Non comparant en première instance, M. [G] [R] poursuit l'infirmité du jugement entrepris en soutenant la nullité du commandement de payer qui lui a été délivré le 26 octobre 2018 pour la remise du 5ème étage du [Adresse 2].

Selon l'article 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que : "I.-Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux."

M. [G] [R] fait observer que le commandement de payer litigieux indique un délai d'un mois et non de deux mois pour la mise en jeu de la clause résolutoire à défaut de règlement de la dette locative, en infraction à ce texte, ce qui entraîne sa nullité.

Mais la société civile de La Galerie Vivienne lui oppose justement que selon l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans sa version applicable à l'espèce : "Les dispositions du présent titre sont d'ordre public. Elles s'appliquent aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur." ;

Que le contrat de location conclu avec M. [G] [R] le 1er décembre 2003, plus de 24 ans après celui relatif à son habitation principale, concerne une remise, qui ne saurait être qualifiée de local accessoire au local principal et n'est donc pas soumis aux dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, mais comme ce contrat l'indique lui-même, à celle des articles 1714 à 1751 du code civil ;

Que l'article VIII des ses conditions générales stipule d'ailleurs que sa résiliation immédiate et de plein droit interviendra un mois après une mise en demeure d'exécuter restée sans effet, notamment pour défaut de paiement aux termes

convenus de tout ou partie du loyer ou des charges dûment justifiées.

La demande de nullité du congé du 26 octobre 2018 formée par M. [G] [R] sera donc rejetée, tout comme celle qui lui est subséquente d'absence d'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement de ce commandement, M. [G] [R] ne soutenant, ni ne justifiant avoir réglé la dette locative concernant la remise du 5ème étage.

Sur la dette locative :

Devant la cour, la société civile de La Galerie Vivienne entend actualiser sa créance, tant pour l'appartement du 2ème étage pour laquelle elle sollicite paiement de la somme de 3.412,79 euros, que pour la remise du 5ème étage pour laquelle elle sollicite paiement de la somme de 291,28 euros.

Elle produit deux décomptes arrêtés au 7 août 2020, qui prennent en compte les deux paiements effectués le 6 décembre 2018 dont M. [G] [R] se prévaut, de sorte que la dette locative n'est pas utilement contestée et que la cour, réformant le jugement entrepris de ce chef, actualisera à ces sommes.

Sur la demande de délais de paiement :

Bien que soutenant dans le corps de ses conclusions ne plus rien devoir en exécution du commandement de payer du 30 octobre 2018, M. [G] [R] ne conclut pas au débouté des demandes de la société civile de La Galerie Vivienne de ce chef et demande pour les dettes locatives issues des deux commandements de payer un délai de douze mois pour s'en acquitter.

Pour en justifier, alors que la société civile de La Galerie Vivienne s'y oppose, il produit des documents relatifs à son état de santé et la notification d'une retraite de l'Assurance Retraite Ile de France du 8 mai 2012 pour un montant mensuel de 59,22 euros, sans mettre aux débats d'éléments plus récents, notamment ses avis d'imposition.

Au vu de l'ancienneté de la dette locative et de l'absence de justification suffisante de sa demande, M. [G] [R] en sera débouté.

Sur l'article 700 du code de procédure civile :

Il est équitable d'allouer à la société civile de La Galerie Vivienne une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Déboute la société civile de La Galerie Vivienne de sa demande d'irrecevabilité de l'appel de M. [G] [R],

Rejette la demande de nullité du commandement de payer du 26 octobre 2018 formée par M. [G] [R] et sa demande subséquente d'absence d'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement de ce commandement,

Confirme, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a condamné M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne :

- la somme de 1.165,29 euros pour le petit logement du 5ème étage et ce au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 27 août 2019 et ce avec intérêt au taux légal à compter du 26 octobre 2018 sur la somme de 854,19 euros et à compter de la signification du jugement pour le surplus et jusque complet paiement ;

- la somme de 4.086,65 euros pour l'appartement du 2ème étage et ce au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 27 août 2019 et ce avec intérêt au taux légal à compter de la signification du présent jugement pour le surplus et jusque complet paiement ;

Et statuant à nouveau,

Condamne M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne :

- la somme de 291,28 euros pour la remise du 5ème étage et ce au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 7 août 2020 et ce avec intérêt au taux légal à compter du 26 octobre 2018 et jusque complet paiement ;

- la somme de 3.412,79 euros pour l'appartement du 2ème étage et ce au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 7 août 2020 et ce avec intérêt au taux légal à compter de la signification du jugement et jusque complet paiement ;

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires,

Et y ajoutant,

Condamne M. [G] [R] à payer à la société civile de La Galerie Vivienne la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. [G] [R] aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct, par application de l'article 699 du code de procédure civile,

Rejette toutes autres demandes.

La Greffière Le Président