

6 octobre 2022
Cour d'appel de Paris
RG n° 20/04732

Pôle 4 - Chambre 3

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 06 OCTOBRE 2022

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/04732 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CBUAU

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Décembre 2019 - Tribunal d'Instance du RAINCY - RG n° 11 1901491

APPELANTE

S.A. SEQENS venant aux droits de la SA d'HLM DOMAXIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 582 142 816, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité au dit siège.

[Adresse 7]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée et assistée par Me Christian PAUTONNIER de la SELARL PAUTONNIER ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0159

INTIMEE

Madame [B] [H] Logement n° 0044

[Adresse 1]

[Localité 4]

Assignation devant la Cour d'Appel de PARIS, en date du 24 août 2020, déposée à l'étude d'Huissier de Justice conformément aux articles 656 et 658 du code de procédure civile

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 08 Septembre 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

Aurore DOCQUINCOURT, conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Joëlle COULMANCE

ARRET :

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

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 20 août 2009, la société anonyme d'HLM Domaxis a donné à bail à Mme [B] [H] à effet du 31 mai 2009, en suite d'un précédent bail résilié, un logement (lot n°0044) situé [Adresse 1], ainsi qu'un emplacement de

stationnement (lot n°0185), pour un loyer mensuel de 692,48 euros pour le logement et 85,16 euros pour l'emplacement de stationnement, outre les provisions sur charges.

Par acte d'huissier du 15 mars 2019, la société Domaxis a fait signifier à Mme [B] [H] un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant de 2.540,54 euros en principal, au titre des loyers impayés au 1er mars 2019.

La Caisse d'allocations familiales a été saisie par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 16 janvier, reçue le 17 janvier 2018.

Par acte d'huissier du 22 août 2019, la SA d'HLM Domaxis a fait assigner Mme [B] [H] aux fins de :

- à titre principal, constater l'acquisition de la clause résolutoire,
- à titre subsidiaire, prononcer la résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement des loyers et charges,
- ordonner l'expulsion de Mme [B] [H] ainsi que de tout occupant de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, sous astreinte de 10 euros par jour à compter de la signification de la décision à intervenir,
- autoriser le transport, le transfert ou la séquestration des meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux dans tout endroit de son choix aux frais des défendeurs dans les conditions du code des procédures civiles d'exécution,
- condamner Mme [B] [H] au paiement de la somme de 4.910,58 euros au titre de la dette locative arrêtée au 15 juillet 2019, terme de juin inclus, avec intérêts à compter de la délivrance du commandement de payer pour les sommes qui y sont visées et de la présente

assignation pour le surplus, outre les loyers, suppléments de loyer, charges et indemnités d'occupation impayés au jour de l'audience,

- ordonner la capitalisation des intérêts,
- la condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer révisable majoré des charges et de l'éventuel supplément de loyer de solidarité calculés tels que si le bail s'était poursuivi, à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération des lieux et la remise des clefs,
- la condamner au paiement de la somme de 1.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, et aux dépens,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Par jugement contradictoire entrepris du 16 décembre 2019 le tribunal d'instance du Raincy a ainsi statué :

Déclare recevable la demande de la SA d'HLM Domaxis aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire, et de résiliation judiciaire du bail ;

Constate que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail conclu le 20 août 2019 entre la SA d'HLM Domaxis d'une part, et Mme [B] [H] d'autre part, concernant les locaux situés [Adresse 1], sont réunies à la date du 16 mai 2019 ;

Constate la résiliation du bail à compter de cette date ;

Condamne Mme [B] [H] à payer à la SA d'HLM Domaxis, la somme principale de 2.549,36 euros, au titre des loyers et charges arrêtés au 30 octobre 2019 échéance de septembre incluse, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Accorde un délai à Mme [B] [H] pour le paiement de ces sommes ;

Autorise Mme [B] [H] à s'acquitter de la dette en vingt-six fois, en procédant à (un) vingt-cinq versements de 100 euros, et un dernier versement égal au solde de la dette, sauf meilleur accord entre les parties et ce en plus du loyer courant et des charges ;

Dit que chaque versement devra intervenir avant le 10 de chaque mois et pour la première fois le 10 du mois suivant la signification du présent jugement ;

Suspend les effets de la clause résolutoire ;

Rappelle que la présente décision suspend la procédure d'exécution ;

Dit que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise ;

Dit qu'à défaut de paiement du loyer courant et des charges ou d'une seule mensualité à sa date d'échéance, l'échelonnement sera caduc, la totalité de la somme restant due deviendra

Immédiatement exigible, et la clause résolutoire reprendra ses effets, et ce, 15 jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet ;

En ce cas,

Ordonne, à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion de Mme [B] [H] ainsi que de tout occupant de son chef, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec l'assistance de la force publique si besoin est, ainsi que le transport des meubles laissés dans les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Dit n'y avoir lieu d'assortir la condamnation d'une astreinte ;

Condamne Mme [B] [H] à payer à la SA d'HLM Domaxis une indemnité d'occupation égale au montant du loyer révisé, augmenté des charges qui auraient été dus, si le bail s'était poursuivi à compter du 16 mai 2019 jusqu'à la libération effective des lieux ;

Ordonne la capitalisation des intérêts dus pour au moins une année entière ;

Condamne Mme [B] [H] à payer à la SA d'HLM Domaxis la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Mme [B] [H] aux dépens de l'instance, comprenant les frais de signification du commandement de payer du

15 mars 2019, et le coût de la notification de l'assignation à la préfecture, et de la saisine de la Caisse d'allocations familiales ;

Déboute la SA d'HLM Domaxis de ses autres demandes et prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du jugement.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 3 mars 2020 par la société anonyme d'[Adresse 6], venant aux droits de la société anonyme d'HLM Domaxis ;

Vu les dernières écritures remises au greffe le 21 août 2020 par lesquelles la société anonyme d'[Adresse 6], appelante, demande à la cour de :

Vu le bail,

Vu l'article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989,

Recevoir la société Seqens en son appel et l'en déclarer bien fondée ;

Infirmier le jugement du 16 décembre 2019 en ce qu'il a condamné Mme [B] [H] à payer à la société Seqens la somme de 2.549,36 euros au titre des loyers et charges impayés arrêtés au 30 octobre 2019 (échéance de septembre 2019 incluse), avec intérêts au taux légal à compter de la décision ;

Statuant à nouveau :

Condamner Mme [X] à payer à la société Seqens au titre des loyers, éventuels suppléments de loyer de solidarité, charges et indemnités d'occupation impayés, la somme de 7.164,85 euros, comptes provisoirement arrêtés au 6 mai 2020, terme du mois d'avril 2020 inclus, après déduction des frais faisant double emploi avec les dépens, avec intérêt au taux légal à compter de la délivrance du commandement pour les sommes qui y sont visées et de l'assignation pour le surplus, outre les loyers, suppléments de loyer de solidarité, charges et indemnités d'occupation impayés au jour de l'audience, sans préjudice de tous autres dus ;

Préciser que les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt conformément à l'article 1343-2 du code civil ;

Débouter Mme [B] [H] de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions ;

Condamner Mme [X] à payer à la société Seqens la somme de 1.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner Mme [B] [H] aux entiers dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouverts par la Selarl

Pautonnier et Associés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La déclaration d'appel a été signifiée à étude à Mme [B] [H] par acte du 27 mars 2020.

Les conclusions d'appelante ont été notifiées à étude à Mme [B] [H] par acte du 24 août 2020.

Mme [B] [H] n'a pas constitué avocat.

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 déferé.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la dette locative

L'appel interjeté par la société Seqens est limité au montant de la dette locative, le premier juge ayant soustrait des demandes qu'elle a formulées devant lui de ce chef la somme de 2.482,32 euros relative à un solde de consommation d'eau pour l'année 2018, qu'il a estimé injustifiée.

Devant la cour, la société Seqens produit un décompte individuel des charges d'eau de Mme [B] [H] pour l'année 2018 présentant une consommation d'eau froide de 704 m³ entre le 14 décembre 2017 et le 31 décembre 2018 (2562 - 1858), pour un coût de 3.259,52 euros, dont ont été déduits 777,20 euros de provisions appelées.

Elle fait valoir que par courrier, mis aux débats, daté du 9 novembre 2019, Mme [B] [H] a indiqué avoir déploré une fuite d'eau au niveau de ses toilettes, qui n'aurait duré qu'un jour au motif qu'elle aurait contacté rapidement un plombier, lequel serait intervenu tout aussi prestement et aurait changé "la flotte du robinet" ;

Que la locataire n'a produit aucun document relatif à cette prétendue intervention ;

Que, par lettre datée du 25 novembre 2019, versée aux débats, elle a indiqué à Mme [B] [H] que le gardien de l'immeuble avait tenté de la joindre à plusieurs reprises afin de convenir d'un rendez-vous pour contrôler le bon fonctionnement du compteur d'eau et vérifier la présence de fuites éventuelles mais qu'à ce jour, elle n'a pas jugé utile de le contacter pour fixer une date de rendez-vous ;

Qu'ultérieurement, Mme [B] [H] n'a pas donné suite à ce courrier, pas plus qu'elle n'a contacté le gardien aux fins de vérification du compteur ou des probables fuites.

Dans ces conditions, la cour ne pourra que faire droit à la demande en paiement de cette surconsommation d'eau.

Afin de justifier de l'actualisation de sa créance, la société Seqens produit devant la cour un décompte arrêté au 30 avril 2020 à la somme de 7.164,85 euros dont elle demande paiement.

Il sera au préalable observé qu'en pièce n°4, intitulée "décompte arrêté au 30 octobre 2019" au bordereau des pièces communiquées, la société Seqens produit un premier décompte, annonçant une situation du 1er janvier 2014 au 15 juillet 2019, qui liste seulement des écritures débutant du 1er janvier 2015 avec un "report d'archive" de 692,16 euros de solde, non justifié, et qui s'achève, en page 12, avec un solde au 30 septembre 2017 de 2.574,21 euros, décompte qui est donc inexploitable.

S'agissant du décompte arrêté au 30 avril 2020 la cour relève que ce décompte démarre au 25 septembre 2019 avec un solde débiteur de 6.414,56 euros, non justifié, qu'il convient donc de déduire de sa prétention, qui sera ramenée à la somme de 750,29 euros, le jugement entrepris étant réformé en ce sens.

Sur la capitalisation des intérêts

L'article 1343-2 du code civil, édicte : Les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise.

Il sera fait droit à la demande de la société Seqens à compter du présent arrêt

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt par défaut,

Infirme, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris,

Et statuant à nouveau,

Condamne Mme [B] [H] à payer à la SA [Adresse 5], la somme principale de 750,29 euros, au titre des loyers et charges arrêtés au 30 avril 2020, échéance d'avril 2020 incluse, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires,

Et y ajoutant,

Dit que les intérêts dus pour une année entière à compter du jugement du 16 décembre 2019, produiront eux-mêmes intérêts,

Condamne Mme [B] [H] 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