

19 octobre 2022  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 22/02369

Pôle 1 - 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 1 - Chambre 3

ARRET DU 19 OCTOBRE 2022

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 22/02369 - N° Portalis 35L7-V-B7G-CFE47

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 09 Novembre 2021 - Juge des contentieux de la protection de PARIS - RG n° 12/2021

APPELANT

M. [P] [V]

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représenté par Me Georges-Henri LAUDRAIN, avocat au barreau de PARIS, toque : A0174

Assisté par Me Bertiaud PAVLIK, avocat au barreau de PARIS, substituant Me Georges-Henri LAUDRAIN

INTIMEE

Mme [C] [N]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Nadia BOUZIDI-FABRE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0515

Assistée par Me Johanna AMZELEK BALIA, avocat au barreau de PARIS, toque : E750

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 28 juin 2022, en audience publique, rapport ayant été fait par Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre, conformément aux articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre,

Jean-Christophe CHAZALETTE, Président de chambre,

Edmée BONGRAND, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Marie GOIN

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 Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre et par Olivier POIX, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

## Exposé du litige

\*\*\*\*\*

Par acte sous seing privé du 29 décembre 2015, Mme [N] a donné à bail à M. [V], à compter du 01 janvier 2016, un appartement situé [Adresse 1], [Localité 3], d'une superficie de 80 mètres carré moyennant un loyer de 2.000 euros par mois et une provision mensuelle sur charges de 290 euros.

Ce bail a été tacitement reconduit.

Le 7 août 2018, le logement occupé par M. [V] a subi un dégât des eaux pendant

qu'il était en déplacement professionnel hors de Paris

Ainsi, un litige est né concernant la prise en charge et la gestion de l'indemnisation de ce sinistre, de même que des loyers impayés.

Une assignation en référé du 7 juillet 2021 a été délivrée à la demande de Mme [N] à M. [V], et dénoncée au représentant de l'Etat dans le département au moins 2 mois avant la date de l'audience, reçue le 9 juillet 2021, par laquelle le tribunal judiciaire de Paris a été saisi aux fins de voir :

constater la résiliation du bail de locaux situés [Adresse 1] à [Localité 3], conclu le 29 décembre 2015, à effet du 1er janvier 2016, entre les parties par application de la clause résolutoire du bail, et ce suite à la délivrance le 16 avril 2021 d'un commandement visant cette clause et dont les causes n'ont pas été réglées dans les deux mois de sa délivrance ;

prononcer son expulsion et celle de tous occupants de son chef, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, passé le délai de quinzaine à compter du prononcé de l'ordonnance ;

le condamner à payer la provision actualisée de 20 610 € à la date du 5 octobre 2021 (octobre 2021 inclus), une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer, majoré des charges et 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens comprenant le coût du commandement de payer et la notification à la Préfecture.

Par acte du 27 juillet 2021, M. [V] a fait assigner Mme [N] devant le juge contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris aux fins de voir :

obtenir sa condamnation à réaliser des travaux de remise en état de l'appartement, selon la description du devis (pièce n° 18), sous astreinte de 100 euros par jour de retard, à compter du prononcé de la décision ordonner la consignation des loyers à partir de février 2021, jusqu'à l'achèvement des travaux ;

condamner Mme [N] à réduire le loyer de 30 % au titre du trouble de jouissance depuis octobre 2018 jusqu'à la réalisation des travaux ;

condamner à verser à M. [V] une provision de 18.000 euros sur les dommages intérêts, correspondant à la diminution de 30 % du loyer hors charges depuis octobre 2018 jusqu'à la date de l'assignation ;

condamner Mme [N] à payer à M. [V] 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Par ordonnance contradictoire du 09 novembre 2021, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris a :

ordonné la jonction des procédures enregistrées sous les numéros 12-21-2071 et 12-21-2099 ;

constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 29 décembre 2015, à effet du 01 janvier 2016, pour le logement situé [Adresse 1] à [Localité 3], sont réunies à la date du 17 juin 2021 et que la résiliation du bail est acquise à cette date ;

ordonné l'expulsion, au besoin avec l'aide de la force publique et d'un serrurier, de M. [V], et celle de tous occupants de son chef de ces lieux, deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution, sans astreinte ;

dit que les meubles qui y seront trouvés, seront traités conformément aux articles L433-1 et suivants du même code ;

fixé l'indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle due par M. [V] à compter de la résiliation, au montant du loyer majoré des charges et accessoires qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié (indexation annuelle incluse) et le condamnons à payer à Mme [N], cette indemnité à compter du 17 juin 2021, jusqu'au départ effectif des lieux de tout bien de toute personne de son chef et la remise des clés ;

condamné M. [V] à payer à Mme [N], la provision de 20.610 euros, à la date du 5 octobre 2021 (octobre 2021 inclus), à valoir sur les sommes dues au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation avec intérêts au taux légal à compter de la présente assignation ;

dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de M. [V] ;

dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de dommages-intérêts de Mme [N]

condamné M. [V] à payer 3.000 euros à Mme [N], en application de l'article 700 du code de procédure civile

condamné M. [V] aux dépens, qui comprennent notamment le coût du commandement de payer du 16 avril 2021

Par déclaration du 28 janvier 2022 M. [V] a relevé appel de cette décision de l'ensemble des chefs du dispositif.

Il demande à la cour, par ses dernières conclusions remises et notifiées le 22 juin 2022 et au visa des articles 1719, 1721 et 1722 du Code civil, de la loi du 6 juillet 1989, des articles 455 et 700 du Code de la procédure civile et des dispositions du contrat de bail conclu entre les parties, de :

infirmier la décision déferée ;

statuant à nouveau :

débouter Mme [N] de toutes ses demandes et constatations ;

ordonner la consignation des loyers à partir de février 2021 jusqu'à parfait achèvement des travaux ;

donner injonction à Mme [N] de réaliser les travaux sous astreinte de 100 euros par jour de retard ;

donner injonction à Mme [N] de lui communiquer les quittances de loyer depuis janvier 2016 ;

juger que la dette locative stipulée par Mme [N] est incertaine ;

ordonner une réduction du loyer de 30% au titre d'une diminution du montant du loyer pour trouble de jouissance depuis le mois d'août 2018 et jusqu'à réalisation des travaux ;

condamner Mme [N] à 27.600 euros au titre de la diminution de 30% du loyer hors charges par mois depuis août 2018 jusqu'à la date de la présente audience ;

condamner Mme [N] à 3.000 euros au titre de l'article 700 code de procédure civile ;

condamner Mme [N] aux dépens.

Mme [N] demande à la cour, par ses dernières conclusions remises et notifiées le 23 avril 2022 et au visa des articles 834 et 835 du CPC et L. 213-4-4 du Code de l'Organisation Judiciaire, 7 g), 15, 22-1 et 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, 696 et 700 du CPC, des articles L.131-1, L.131-2 et L.131-3 du Code des procédures civiles d'exécution, des articles 834 et 835 du CPC, de l'article 32-1 du Code de procédure civile, des pièces produites et de l'Urgence, de :

débouter M. [V] de toutes ses demandes en appel, et les dire mal fondées

confirmer l'Ordonnance de référé du Président des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de Paris du 09 novembre 2021 dont appel en ce qu'elle a :

ordonné la jonction des procédures enregistrées sous le numéros 12-21-2071 et 12-21-2099 ;

constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 29 décembre 2015, à effet du 01 janvier 2016, pour le logement situé [Adresse 1] à [Localité 3], sont réunies à la date du 17 juin 2021 et que la résiliation du bail est acquise à cette date ;

ordonné l'expulsion, au besoin avec l'aide de la force publique et d'un serrurier, de M. [V], et celle de tous occupants de son chef de ces lieux, deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions de l'article L412 1 du code des procédures civiles d'exécution, sans astreinte ;

dit que les meubles qui y seront trouvés, seront traités conformément aux articles L433-1 et suivants du même code ;

fixé l'indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle due par M. [V] à compter de la résiliation, au montant du loyer majoré des charges et accessoires qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié (indexation annuelle incluse) et le condamnons à payer à Mme [N], cette indemnité à compter du 17 juin 2021, jusqu'au départ effectif des lieux de tout bien de toute personne de son chef et la remise des clés ;

condamné M. [V] à payer à Mme [N], la provision de 36.435,87 euros, actualisée au mois de juin 2022, à valoir sur les sommes dues au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 7 juillet 2021; condamné M. [V] à payer 3.000 euros à Mme [N], en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamné M. [V] aux dépens, qui comprennent notamment le coût du commandement de payer du 16 avril 2021.

en tout état de cause en appel :

condamner M. [V] à lui payer une provision de 3.000 euros à valoir sur les dommages et intérêts dus au titre de l'article 32-1 du code de procédure civile ;

condamner M. [V] à lui payer 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamner M. [V] aux entiers dépens de la présente instance.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 23 juin 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions des parties susvisées pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

## Motivation

SUR CE,

Sur la demande d'irrecevabilité d'une demande nouvelle

Mme [N] soutient que la demande nouvelle de juger que la dette locative n'est pas certaine est irrecevable au regard de l'article 564 du code de procédure civile, ce que conteste M. [V].

Selon l'article 565 du code de procédure civile, ' Les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent'.

Il ressort de l'ordonnance du 9 novembre 2021 du juge des contentieux de la protection que M. [V] sollicitait le rejet du montant de l'arriéré locatif et dû et demandait une diminution de 30 % des loyers dus en raison du dégât des eaux qui n'avait pas été réparé.

Dans ses conclusions d'appel du 22 juin 2022, M. [V] demande à la cour de juger que la dette locative stipulée par Madame [C] [N] est incertaine et fait l'objet de contestation sérieuse.

Il s'agit donc d'une défense en application des dispositions des articles 71 et 72 du code de procédure civile et non d'une demande. Selon la jurisprudence, est recevable en appel la demande qui tend à faire écarter les prétentions adverses (Civ. 2e, 22 sept. 2016, 15-23.886).

Par ailleurs, M. [V] demandait le rejet en première instance.

Dans ces conditions, sur le fondement de l'article 565 du code de procédure civile, il y a lieu de rejeter la demande d'irrecevabilité de la demande de M. [V] présentée par Mme [N].

Sur l'acquisition de la clause résolutoire

En vertu de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différent.

En vertu de l'article 835 du même code, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent 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.

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement de payer contient notamment, à peine de nullité, un décompte de la dette.

En vertu de ces textes, il est possible, dans le cadre d'une procédure de référé, de constater la résiliation de plein droit d'un contrat de location en application de la clause résolutoire lorsque celle-ci est mise en oeuvre conformément aux dispositions d'ordre public de la loi applicable en matière de baux d'habitation.

Mme [N] allègue que l'obligation essentielle du bailleur réside dans la délivrance de la chose immobilière, objet du bail, et celle du preneur est le paiement du loyer. Ainsi, le montant de sa créance au titre loyers/indemnités d'occupation est certaine, liquide et exigible, elle n'est pas sérieusement contestable. L'inexécution par le bailleur de ses obligations n'est

susceptible d'affranchir le locataire de son obligation corrélative de payer le loyer qu'en cas de manquement grave se caractérisant par l'impossibilité absolue d'utiliser les locaux loués conformément à la destination du bail. L'acquisition de la clause résolutoire n'est donc pas sérieusement contestable.

Il résulte ainsi du contrat de bail conclut par acte sous seing privé le 29 décembre 2015 entre Mme [N] et M. [V] seul, la SA ANANKA ne constituant qu'une adresse postale et non pas un co-locataire, que ce dernier prévoit une clause résolutoire à défaut de respect de l'obligation suivante : 'le locataire est tenu à l'obligation essentielle de payer le prix du loyer aux termes convenus'. Il ne peut être fait exception à cette obligation par la simple allégation non actée de droit, d'une inexécution de travaux de réparation pesant sur le bailleur.

L'exception d'inexécution de l'obligation de payer le loyer présentée par M. [V] doit porter sur un manquement du bailleur à délivrer un logement habitable et non pas indécents et la jurisprudence rappelle que cette exception d'inexécution n'est possible que s'il y a une impossibilité totale d'habiter les lieux loués.

Il résulte ainsi des pièces produites aux débats que des loyers et charges n'ayant pas été réglés, un commandement de payer a été délivré à M. [V] le 16 avril 2021, pour paiement de la somme de 6.870 €, qui vise la clause résolutoire du bail et reproduit les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et celles de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990.

Les loyers n'ont pas été réglés dans les deux mois suivants la délivrance du commandement de payer, les conditions de résiliation du bail étaient réunies de plein droit.

M. [V] a reconnu la cessation des paiements des loyers à partir de février 2021, sans que la raison avancée ne justifie pour autant cette cessation des paiements.

C'est donc à bon droit que le premier juge a constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu le 29 décembre 2015, ont été réunies le 17 juin 2021 et que la résiliation du bail est acquise à cette date.

Les dispositions de la décision entreprise sur ces points là seront donc confirmées

Sur la poursuite de relations contractuelles entre Mme [N] et M. [V]

Selon l'article 835 du code de procédure civile, 'le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent 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'.

M. [V] soutient que le bailleur a l'obligation de livrer une habitation décente conformément à l'article 1719 du Code civil et rappelé par la jurisprudence. L'obligation continue d'entretien du logement découlerait de cette obligation.

Il allègue que les effets de la clause résolutoire auraient dû être suspendus et qu'il aurait dû être imposé à la partie adverse de rendre en état le bien donnée en location et d'effectuer les travaux nécessaires. En effet, selon la jurisprudence il appartient au propriétaire de veiller de façon constante, et sans avoir même à être informé par son locataire de la nécessité des travaux à effectuer à l'entretien de son immeuble, c'est-à-dire à la réparation des outrages naturels du temps et de l'usure normale due à l'action des éléments. De plus, l'article 1720 du Code civil dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il affirme avoir informé Mme [N] de l'état de l'appartement suite au dégât des eaux et de la nécessité de faire intervenir son assureur mais elle n'a effectué aucune action pour lui permettre de jouir paisiblement de l'appartement avec sa famille. Cette carence engagerait donc sa responsabilité. Et il serait ainsi bien fondé à solliciter la condamnation de Mme [N] à réaliser les travaux préconisés sous astreinte et à voir réduire le montant du loyer depuis la date du sinistre jusqu'à la remise en état de l'appartement.

Il avance que Mme [N] a fait preuve d'une particulière mauvaise foi que ce soit dans son comportement et dans son inaction. En effet, celle-ci lui aurait dissimulé avoir obtenu de la part de son assureur la MAAF une indemnité de 14.094,74 euros afin de remettre l'appartement aux normes (ce qui n'a pas été fait). Que celle-ci ne cesse de lui cacher intentionnellement des informations tout en bénéficiant d'un niveau d'information abusif auprès de la MAAF et ceci tout au long de la gestion de ce dossier. Mme [N] aurait également tenue des allégations fausses et non prouvées. Qu'elle prétend ne pas avoir eu accès à l'appartement alors qu'il ne lui a jamais été refusé. Elle prétend également avoir été très réactive alors qu'en réalité aucune réparation n'a été fait depuis quatre ans dans l'appartement.

Il demande de donner injonction à Mme [N] de réaliser des travaux de réfection des lieux sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Mme [N] affirme que sa condamnation à réaliser des travaux sous astreinte ne peut plus être légitimement sollicitée par la partie adverse dans la mesure où cette dernière est dépourvue de titre pour occuper les lieux depuis le 17 juin 2021.

Elle argue que si les travaux de réparation consécutifs aux dégâts des eaux n'ont pas été réalisés ce n'est pas du fait de son inaction mais cela relèverait de la responsabilité de M. [V] qui n'autorise pas l'accès à l'appartement. Par conséquent, elle conteste la perte de jouissance dûe en raison de sa prétendue inaction.

Elle fait valoir que la demande de consignation des loyers à partir de février 2021 jusqu'à l'achèvement des travaux de M. [V] est en réalité une man'uvre dilatoire pour tenter de pallier sa défaillance dans le paiement des loyers.

Concernant l'expulsion de M. [V] de l'appartement sis [Adresse 1] à Paris 16e, la clause résolutoire du contrat de bail étant acquise, M. [V] ne dispose plus d'aucun titre légitimant son maintien dans l'appartement. Dès lors, et après écoulement d'un délai de 2 mois, il est fondé d'ordonner l'expulsion de M. [V] et de tous les occupants des lieux. La décision entreprise sera confirmée sur ce point-là.

La clause résolutoire du contrat de bail étant acquise, la relation contractuelle liant M. [V] et Mme [N] n'existe plus. Il ne peut donc pas être fait injonction à Mme [N] de réaliser les travaux de réparation d'un appartement dont M. [V] n'est plus locataire, étant dépourvu de tout titre. Il ne sera pas fait droit à cette demande qui sera rejetée.

M. [V] fait valoir que Mme [N] n'a fourni aucune information concernant les charges ni de révision annuelle telle que stipulée dans le contrat. Pourtant, il lui a demandé plusieurs fois de fournir les quittances de loyers.

Concernant la demande de M. [V] de donner injonction à Mme [N] de communiquer les justificatifs des charges de 2016 à 2018, le délai de prescription de l'action est acquis au regard de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. En effet, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte. Pour des charges datant de 2016 à 2018, la demande de production de pièces du locataire est prescrite et il ne sera pas fait droit à cette demande.

Concernant la demande de M. [V] d'enjoindre Mme [N] à communiquer ses déclarations de revenus du foyer pour les années 2020 à 2022, ainsi que les avis d'imposition du foyer pour les années 2020 et 2021, il n'y a pas de trouble manifestement illicite résultant du fait que cette dernière n'ait pas communiqué ces pièces et il n'y a aucun motif légitime à lui enjoindre de le faire.

#### Sur le dégât des eaux et ses conséquences

Selon les dispositions de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, 'dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même, s'il s'agit d'une obligation de faire'.

M. [V] demande une minoration de 30 % des loyers pour indemniser le trouble de jouissance dont il aurait souffert depuis un dégât des eaux. En réponse, Mme [N] s'y oppose et indique que M. [V] aurait été destinataire de la part de la MAAF de la somme de 9.000 euros au titre d'une indemnité correspondant à 30% des loyers sur une durée de 15 mois.

Cette demande de minoration des loyers ne ressort pas de la compétence du juge des référés, qui ne peut accorder qu'une provision, constitue une demande qui ne peut être tranchée que par le juge du fond. Cette demande sera donc rejetée.

Mme [N] demande la somme de 36.435,87 euros, actualisée au mois de juin 2022, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation non payés, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 7 juillet 2021.

Cette dette est contestée en son montant par M. [V].

Concernant le montant de cette dette locative, il ressort des pièces produites aux débats qu' elle s'élève au montant du loyer ainsi que des charges non-payés, soit 2.290 euros par mois, sur une durée de 16 mois, de février 2021 à juillet 2022. La dette locative s'élève donc à 36.640 euros.

Le montant total dû est donc de 36 640 euros, ramené à 36.435,87 euros en fonction de la demande de Mme [N]. Cette somme sera allouée à titre de provision.

L'ordonnance entreprise sera donc infirmée sur ce montant.

Sur la demande de dommages et intérêts pour mauvaise foi :

Selon l'article 32-1 du code de procédure civile, « celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés.»

Mme [N] demande que M. [V] soit condamné à payer une provision de 3.000 € à valoir sur les dommages et intérêts dus au titre de l'article 32-1 du code de procédure civile pour avoir agit en justice de manière dilatoire ou abusive. Elle avance que la mauvaise foi du locataire est caractérisée. En effet, il multiplie les man'uvres dilatoires et les procédures pour retarder son expulsion.

M. [V] soutient que la procédure engagée n'est pas abusive mais qu'elle a vocation a faire valoir ses droits.

Toutefois, il ressort des éléments versés aux débats que M. [V] a procédé, en faisant appel, à l'exercice normal d'un droit reconnu par le législateur.

Il n'est pas non plus démontré une mauvaise foi de sa part ni une volonté de faire durer la situation. Or, exercer une voie de recours ne constitue pas un soit une procédure abusive ou dilatoire.

C'est ainsi qu'il ne sera pas fait droit à la demande de Mme [N] d'une provision sur les dommages et intérêts demandés au titre de l'article 32-1 du code de procédure civile. la demande de l'intimé sera rejetée sur ce fondement là.

L'équité commande de confirmer la condamnation de M. [V] à payer une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance.

M. [V], qui succombe, sera condamné aux dépens d'appel ainsi qu'à payer une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en appel.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Rejette la demande d'irrecevabilité de la demande de M. [V] présentée par Mme [N] ;

Confirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail, la résolution du contrat de bail, l'expulsion du locataire dans un délai de deux mois suivant commandement d'avoir à quitter les lieux, ainsi que l'existence d'une dette locative certaine et non sérieusement contestable concernant les loyers non payés par M. [V] à Mme [N] à partir de février 2021 et en ce qu'il n'y avait lieu référé sur les demandes de M. [V] ;

Infirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné M. [V] à payer à Mme [N] une provision de 20 610 euros ;

Statuant à nouveau,

Condamne M. [V] à verser à Mme [N] à titre de provision la somme de 36.435,87 euros au titre de la dette locative ;

Rejette l'ensemble des demandes de M. [V] ;

Rejette la demande de Mme [N] en dommages-intérêts sur le fondement de l'article 32-1 du code de procédure civile ;

Dit n'y avoir lieu à aucune condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne M. [V] aux dépens.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT