

MINUTE N° 22/626

Copie exécutoire à :

- Me Sophie BEN AISSA-ELCHINGER

Le

Le greffier

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE COLMAR

TROISIEME CHAMBRE CIVILE - SECTION A

ARRET DU 28 Novembre 2022

Numéro d'inscription au répertoire général : 3 A N° RG 22/00969 - N° Portalis DBWW-V-B7G-HZFO

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 27 janvier 2022 par le Juge des contentieux de la protection de STRASBOURG

APPELANT :

Monsieur [B] [V]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/990 du 05/04/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de COLMAR)

Représenté par Me Sophie BEN AISSA-ELCHINGER, avocat au barreau de COLMAR

INTIMÉE :

S.C.I. DUPLEX

prise en la personne de son représentant légal

[Adresse 1]

[Adresse 1]

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 modifié et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 septembre 2022, en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant Mme MARTINO, Présidente de chambre, et Mme FABREGUETTES, Conseiller, chargées du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Mme MARTINO, Présidente de chambre

Mme FABREGUETTES, Conseiller

Monsieur FREY, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme HOUSER

ARRET :

- rendu par défaut

- prononcé publiquement 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 Mme Annie MARTINO, président et Mme Anne HOUSER, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Selon contrat du 21 juin 2008, la Sarl Ady a donné à bail à Monsieur [B] [V] un appartement situé [Adresse 1], moyennant paiement d'un loyer mensuel fixé initialement à 600 €, provision sur charges comprises.

Par acte notarié du 20 décembre 2013, la Sci Duplex a acquis le bien immobilier.

Par courrier du 6 juillet 2021, la Sci Duplex a mis Monsieur [V] en demeure de lui payer la somme principale de 2 215 € au titre des loyers impayés de mai à juillet 2021.

Par acte d'huissier du 17 septembre 2021 et conclusions ultérieures, la Sci Duplex a assigné Monsieur [B] [V] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Strasbourg, aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de bail, ordonner l'expulsion du locataire sous astreinte et voir condamner ce dernier au paiement d'une indemnité d'occupation équivalente aux sommes qui auraient été dues en cas de poursuite du bail, d'une somme de 5 580,81 € au titre de l'arriéré locatif ainsi qu'une somme de 600 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur [V] a admis ne plus régler le loyer depuis le mois de mai 2021, en raison d'une diminution de ses ressources depuis sa mise à la retraite en mai 2019.

Par jugement du 27 janvier 2022, le tribunal judiciaire de Strasbourg a :

-condamné Monsieur [B] [V] à payer à la Sci Duplex la somme de 5 580,51 € contre quittance ou deniers, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur la somme de 3 487,62 € au titre des loyers échus au 14 décembre 2021, loyer de décembre inclus,

-prononcé la résiliation du bail liant les parties aux torts du locataire pour défaut de paiement de loyer,

-condamné Monsieur [B] [V] à quitter les lieux loués,

-dit qu'à défaut de départ volontaire dans ce délai, la Sci Duplex pourra faire procéder à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec au besoin, l'assistance de la force publique,

-condamné Monsieur [B] [V] à payer à la Sci Duplex une indemnité d'occupation mensuelle de 567,63 € outre une provision sur charges, à compter du 1er janvier 2022 jusqu'au départ effectif des lieux et remise des clés, sous réserve du décompte de charges définitif,

-dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

-débouté la Sci Duplex pour le surplus de sa demande,

-condamné Monsieur [B] [V] aux dépens de l'instance,

-constaté l'exécution provisoire du jugement.

Monsieur [B] [V] a interjeté appel de cette décision le 8 mars 2022.

Par écritures notifiées le 20 avril 2022, il conclut à l'infirmité du jugement déféré sauf en ce qu'il a débouté la Sci Duplex du surplus de sa demande.

Il demande à la cour de :

-débouter la Sci Duplex de l'ensemble de ses demandes,

Subsidiairement,

-accorder à Monsieur [B] [V] les plus larges délais de paiement en application des dispositions de l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989,

À titre infiniment subsidiaire,

-accorder à Monsieur [B] [V] les plus larges délais d'évacuation en application des dispositions de l'article L 412-3 du code des procédures civiles d'exécution,

-dire que chacune des parties supportera la charge de ses propres dépens de première instance et d'appel.

Il fait valoir que le premier juge a prononcé à tort la résiliation du bail, dans la mesure où il a rencontré des difficultés financières à la suite de sa mise à la retraite en mai 2019 et où il était dans l'attente d'une retraite allemande qui lui permettrait d'apurer l'arriéré de

loyer qu'il a accumulé depuis le mois de mai 2021 ; qu'il est en droit de solliciter des délais de paiement sur trois ans, en ce qu'il perçoit des revenus de l'ordre de 890,58 € par mois. Subsidiairement, il sollicite les plus larges délais d'évacuation, dès lors qu'il apparaît qu'en raison de sa situation, son relogement ne pourra avoir lieu dans des conditions normales.

La Sci Duplex, à qui la déclaration d'appel et les conclusions d'appel ont été signifiées par actes du 25 mars 2022 et du 26 avril 2022 déposés en l'étude d'huissier, n'a pas constitué avocat.

MOTIFS

Aux termes de ses écritures d'appel, Monsieur [V] ne fait valoir aucun argument tendant à démontrer qu'il se serait acquitté de l'arriéré locatif, de sorte que la décision déférée doit être confirmée en ce qu'elle l'a condamné à payer à ce titre la somme de 5580,51 € arrêtée au mois de décembre 2021 inclus.

L'importance de la dette locative, rapportée au montant du loyer mensuel de 567,63 €, caractérise un manquement du locataire à ses obligations, suffisamment grave et répété pour justifier la résiliation du bail.

L'appelant ne peut se prévaloir utilement des dispositions de l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989 pour solliciter des délais de paiement, dans la mesure où il verse aux débats une unique pièce consistant en son avis d'impôt établi en 2021 sur les revenus de 2020, établissant qu'il a perçu des revenus globaux de 9 397 €, soit en moyenne mensuellement une somme de 783 € ; qu'il se prévaut de revenus actuels de l'ordre de 890,58 € et ne justifie en rien de ce qu'il serait sur le point de percevoir une retraite complémentaire lui permettant d'augmenter son revenu ; qu'il est ainsi dans l'impossibilité manifeste d'acquitter le montant du loyer mensuel courant, d'assumer ses autres charges et d'apurer significativement la dette locative dans le délai maximal de trois ans pouvant lui être accordé.

La demande de délai de paiement sera ainsi rejetée.

Par ailleurs, l'article L 412-3 du code des procédures civiles d'exécution permet au juge qui prononce l'expulsion d'accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans

des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Monsieur [V] ne produit au soutien de sa demande aucune pièce de nature à établir qu'il a effectué des recherches de relogement qui se seraient heurtées à des difficultés. Il n'établit pas même avoir formé une demande de logement social et n'établit donc pas qu'il remplit les conditions posées à l'article précité.

Il ne peut ainsi être fait droit à sa demande de délai d'évacuation.

Sur les frais et dépens :

Les dispositions du jugement déféré quant aux frais et dépens seront confirmées.

Partie perdante, Monsieur [V] sera condamné aux dépens de l'instance d'appel, conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant publiquement, par arrêt par défaut,

CONFIRME le jugement déféré,

Y ajoutant,

DEBOUTE Monsieur [B] [V] de ses demandes de délais de paiement et de délai d'évacuation,

CONDAMNE Monsieur [B] [V] aux dépens de l'instance d'appel.

Le Greffier La Présidente,