ARRÊT N° 13

RG N° : N° RG 22/00533 - N° Portalis DBV6-V-B7G-BILIM

AFFAIRE :

[V] [X], [T] [X]

C/

[P] [O] [H] [A] [U]

MCS/MLL

demande en paiement des loyrs et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

Grosse délivrée

Me DURAND, Me CHARTIER, avocats

COUR D'APPEL DE LIMOGES

CHAMBRE CIVILE

---==oOo==---

ARRÊT DU 11 JANVIER 2023

---==oOo==---

Le onze janvier deux mille vingt trois la Chambre civile de la cour d'appel de LIMOGES a rendu l'arrêt dont la teneur suit par mise à disposition du public au greffe :

ENTRE :

[V] [X]

de nationalité française

né le 06 Septembre 1989 à [Localité 5], demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Ophélie DURAND, avocat au barreau de LIMOGES substitué par Me Romain LAGRANGE, avocat au barreau de LIMOGES

[T] [X]

de nationalité française

née le 14 Juin 1963 à [Localité 6], demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Ophélie DURAND, avocat au barreau de LIMOGES substitué par Me Romain LAGRANGE, avocat au barreau de LIMOGES

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/003848 du 10/08/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Limoges)

APPELANTS d'une ordonnance rendue le 04 MAI 2022 par le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal LIMOGES

ET :

[P] [O] [H] [A] [U]

de nationalité française

né le 01 Juin 1947 à [Localité 6]

Profession : Retraité, demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Véronique CHARTIER de la SELARL CHARTIER VÉRONIQUE, avocat au barreau de LIMOGES

INTIME

---==oO§Oo==---

Selon avis de fixation à bref délai des articles 905 et suivants du Code de procédure civile, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 Octobre 2022 pour plaidoirie avec arrêt rendu le 14 Décembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile, Madame Marie-Christine SEGUIN, Conseiller, magistrat rapporteur, assisté de Mme Marie-Laure LOUPY, Greffier, a tenu seule l'audience au cours de laquelle elle a été entendue en son rapport, les avocats des parties sont intervenus au soutien des intérêts de leur client.

Après quoi, Madame Marie-Christine SEGUIN, Conseiller, a donné avis aux parties que la décision serait rendue le 14 Décembre 2022 par mise à disposition au greffe de la cour, après en avoir délibéré conformément à la loi.

A cette date, le délibéré a été prorogé au 11 janvier 2023, les parties ayant été régulièrement avisées.

Au cours de ce délibéré, Madame Marie-Christine SEGUIN, a rendu compte à la Cour, composée de Mme Corinne BALIAN, Présidente de chambre, de Monsieur Gérard SOURY et d'elle-même, Conseillers. A l'issue de leur délibéré commun, à la date fixée, l'arrêt dont la teneur suit a été mis à disposition au greffe.

---==oO§Oo==---

LA COUR

---==oO§Oo==---

Exposé du litige:

Le 4 septembre 2017, M. [P] [U] a donné à bail à M. [V] [X] un logement sis [Adresse 4] à [Localité 6] (87), moyennant un loyer mensuel de 390 euros, charges comprises.

Par acte du même jour, Mme [T] [X] s'est portée caution solidaire.

Le 3 août 2021, M. [U] a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire contenue dans le bail à M. [X] puis l'a fait dénoncer à la caution solidaire le 1er septembre 2021.

Par acte d'huissier des 12 et 14 janvier 2022, M. [U] a fait assigner les consorts [X] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Limoges, statuant en matière de référé, aux fins de voir constater la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire, et obtenir le paiement de la dette locative.

Par ordonnance réputée contradictoire du 4 mai 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Limoges, statuant en matière de référé, a notamment :

- Constaté que les conditions de l'acquisition de la clause résolutoire sont réunies à la date du 4 octobre 2021 et, en conséquence, prononcé la résiliation à cette date du bail portant sur l'immeuble sis [Adresse 4], à [Localité 6] (87) ;

- Dit qu'il pourra être procédé, faute de départ volontaire des lieux loués dans les deux mois suivant la signification du commandement de libérer les locaux, à l'expulsion de M. [X] et de tous occupants de son chef, avec le cas échéant le concours d'un serrurier et l'assistance de la force publique, ainsi qu'a la remise des meubles se trouvant sur les lieux ;

- Condamné solidairement M. [X] et Mme [X], es-qualité de caution solidaire, à payer à M. [U] la somme de 10 191 euros au titre des arriérés de loyers et indemnités d'occupation arrêtés au 12 janvier 2022, dont à déduire les sommes éventuellement versées depuis cette date ;

- Dit que cette somme de 10 191 euros produira intérêts au taux légal à compter du prononcé de la présente décision, en application des dispositions de l'article 1231-7 du code civil ;

- Fixé l'indemnité mensuelle d'occupation à une somme égale au montant du loyer révisé et augmenté des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, et jusqu'à la libération effective des lieux, soit la somme mensuelle non révisable de 386 euros ;

- Condamné solidairement M. [X] et Mme [X], es-qualité de caution solidaire, au paiement de ladite indemnité d'occupation mensuelle à compter du 13 janvier 2022 et jusqu'à la complète libération des lieux ;

- Condamné solidairement M. [X] et Mme [X], es-qualités de caution solidaire, à payer à M. [U] la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamné in solidum M. [X] et Mme [X], es-qualité de caution solidaire, aux entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du commandement de payer, de l'assignation et de leur dénonciation à la caution.

****

Appel de la décision a été relevé le 6 juillet 2022 par M. [V] [X] et Mme [T] [X] dans des conditions de forme et de délai non contestées du chef de toutes ses dispositions.

L'affaire a été fixée à bref délai en application des dispositions des articles 905 et suivant du code de procédure civile.

****

Par dernières conclusions signifiées et déposées le 22 août 2022, les consorts [X] demandent à la Cour de réformer l'ordonnance critiquée, et statuant à nouveau, de :

- dire et juger que le juge des référés n'est pas compétent pour statuer sur ce litige au regard des contestations sérieuses qu'ils soulèvent,

-débouter M. [U] de l'intégralité de ses demandes ;

à titre subsidiaire,

-débouter M. [U] de l'intégralité de ses demandes ;

à titre infiniment subsidiaire,

-leur accorder les plus larges délais de paiement ;

en toute hypothèse,

- condamner M. [U] à leur régler la somme de 1 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure.

Par conclusions signifiées et déposées le 2 septembre 2022, M. [P] [U] demande à la Cour de confirmer l'ordonnance critiquée, et y ajoutant, de

- condamner solidairement Mme [X] et M. [X] à lui payer à titre de provision les sommes de :

* 14 486,32 euros au titre des loyers, provisions sur charges et indemnités d'occupation dus, comptes arrêtés au 4 juillet 2022,

* 6 608,43 euros au titre de la remise des lieux en état, sauf à parfaire,

* 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

- condamner solidairement Mme [X] et M. [X] aux entiers dépens.

MOTIFS DE LA DÉCISION:

Aux termes de l'article 834 du code de procédure civile, 'dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire où le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent ordonner en référé, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.'

Il sera rappelé que le moyen tiré, devant le juge des référés, de l'existence d'une contestation sérieuse ne constitue pas une exception d'incompétence mais un moyen de nature à faire obstacle aux pouvoirs du juge des référés.

S'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de prononcer la résiliation d'un bail d'habitation, en revanche il a celui de constater l'application d'une clause résolutoire de plein droit, et il n'a pas à relever l'urgence lorsqu'il statue en application des stipulations du bail lui attribuant compétence pour constater en référé, la résiliation de la convention.

En l'espèce, le bailleur, M.[U], a sollicité en référé :

-le constat de la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement des causes du commandement de payer dans les 2 mois de sa délivrance,

-l'expulsion du locataire, M.[V] [X],

- sa condamnation ainsi que celle de la caution, Mme [T] [X], au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à son départ des lieux et leur condamnation solidaire au paiement d'une provision de 10'191€ au titre des loyers, charges locatives et indemnités d'occupation impayés.

*Sur le constat de la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire:

Selon l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, 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 2 mois après un commandement de payer demeurer infructueux, ledit commandement de payer devant notamment contenir à peine de nullité, le décompte de la dette.

Le commandement de payer visant la clause résolutoire a été délivré à la requête du bailleur, pour une somme de 10'191€ représentant le solde de loyers dus au 30 mai 2021 ; cependant ainsi que le relèvent les appelants, aucun décompte détaillé de la somme réclamée en principal n'était produit en première instance par le bailleur, le premier juge relevant expressément dans sa décision que M. [U] n'avait produit aucun historique du compte locatif de M.[X].

Si M.[U] produit aux débats, un historique du compte locatif de M. [X] actualisé en cause d'appel, force est de relever que le commandement de payer produit (pièce n°3) ne comporte en annexe, aucun décompte détaillé des sommes dues en principal (10191€) en violation des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Cette irrégularité qui fait nécessairement grief au locataire et à la caution constitue une contestation sérieuse à la demande de constat de la résiliation du bail présentée, laquelle ne peut être que rejetée ainsi que les demandes consécutives d'expulsion et de paiement d'une indemnité d'occupation.

La décision entreprise sera infirmée de ces chefs.

*Sur la demande de provision au titre de la dette locative :

Le premier juge a condamné le locataire et la caution solidairement à payer au bailleur, la somme de 10'191€ au titre des arriérés de loyers et indemnités d'occupation 'arrêtée au 12 janvier 2022" sauf à déduire les sommes éventuellement versées .

Il ressort tout d'abord des mentions du commandement que la somme de 10'191€ correspondrait au solde des loyers et charges impayés au 30 mai 2021 et non au 12 janvier 2022 comme indiqué dans la décision.

En cause d'appel, M. [U] a actualisé sa demande, pour solliciter désormais la condamnation de M.[X] et de la caution à lui payer la somme de 14'486,32 € arrêtée au 4 juillet 2022, date de la remise des clés et de la restitution du logement.

Il sera rappelé que le locataire a l'obligation de payer les loyers et charges aux termes convenus dans le contrat en vertu de l'article 7)a de la loi du 6 juillet 1989 et il lui incombe de justifier des paiements qu'il prétend avoir effectués personnellement ou qui ont été effectués pour son compte par la Caisse d'allocations familiales par application de l'article 1353 alinéa 2 du Code civil.

-sur l'existence de paiements non pris en compte par le bailleur:

M.[X] allègue l'existence de paiements en espèces qu'il aurait effectués auprès du bailleur et dont ce dernier n'aurait pas tenu compte hormis un paiement de 150€. M.[X] , sur qui pèse la charge de la preuve, ne justifie pas des paiement en espèces allégués et ne produit aucune commencement de preuve établissant la réalité de ses paiements. Ce premier moyen de contestation de la dette sera écarté.

-sur la prescription de la dette locative:

Il invoque ensuite la prescription de partie de la dette locative au motif qu'en vertu de l'article 7 ' 1 de la loi n° 89 ' 462 du 6 juillet 1989, la prescription en matière de loyers est de 3 ans et que le bailleur ne peut réclamer le paiement des loyers et de charges pour la période antérieure au 12 janvier 2019, l'assignation lui ayant été délivrée le 12 janvier 2022.

Le bailleur, pour faire échec à la prescription encourue, se prévaut d' un document qui aurait été rédigé par le locataire, dans lequel ce dernier reconnaît devoir la somme de 7150€ représentant les loyers en retard et par lequel il s'engage à verser en sus du loyer de base et du versement de la CAF, une somme de 150€ mensuellement.

M. [U] soutient que ce document constitue une reconnaissance de dette qui a la nature d'un acte interruptif de prescription en application de l'article 2240 du code civil, de sorte que son action en paiement des loyers échus avant le 12 janvier 2019 est recevable.

Monsieur [X] soutient que ce document serait un faux, déniant son écriture et sa signature, sans toutefois produire des éléments de preuve corroborant sa dénégation.

Il sera rappelé que le juge n'est pas tenu de procéder à une vérification d'écriture, dès lors qu'il peut statuer sans tenir compte de l'écrit incriminé.

En l'espèce, il sera d'abord relevé que ce document n'est pas rédigé dans les conditions de l'article 1376 du code civil, la somme de 7150€ n'étant libellée qu'en chiffres ; faute de la mention en lettres de la somme reconnue, ce document ne pourrait constituer tout au plus qu'un commencement de preuve par écrit qui devrait être corroboré par des éléments extérieurs pour valoir preuve complète,

En tout état de cause, cet acte est dépourvu de force probante, à supposer qu'il ait été effectivement rédigé de la main de Monsieur [X] dès lors qu'il n'est pas daté de la main de ce dernier , la date du 19 avril 2019 ayant été ajoutée en bas du document par le bailleur lui -même et cette mention additionnelle n'est assortie d'aucun paraphe d'approbation du locataire. Ce document est de ce fait dépourvu de date certaine. Par ailleurs, la somme de 7150€ mentionnée comme due n'est pas détaillée quant à la périoded'impayés, de sorte que ne peut être déterminée la période correspondante aux loyers en retard et il ne peut donc être considéré de manière certaine qu'il s'agit des loyers antérieurs au 12 janvier 2019.

Dans ces conditions, la contestation élevée par les consorts [X], lesquels soutiennent que ce document ne peut valoir une reconnaissance de dette interrompant la prescription des loyers et charges réclamées pour la période antérieure au 12 janvier 2019 est sérieuse, et la demande de provision pour cette période doit être rejetée.

Pour la période postérieure au 12 janvier 2019, il est constant que M. [V] [X] occupait le logement donné à bai,l et qu'il était donc redevable du loyer et des charges locatives afférents à ce logement, qu'il ne justifie d'aucun paiement autre que ceux pris en compte par le bailleur de sorte que la dette locative pour la période comprise entre le 13 janvier 2019 et le 4 juillet 2022, date de libération des lieux par le locataire, sera fixée à titre provisionnel à la somme de 7798€.

Dans ces conditions, le locataire et la caution seront solidairement condamnés à payer au bailleur, la somme provisionnelle de 7798€ représentant les loyers et charges impayées entre le 13 janvier 2019 et le 4 juillet 2022.

Le bailleur sera débouté du surplus de sa demande de provision.

*Sur la demande de provision au titre des réparations locatives :

En cause d'appel, M.[U] sollicite la condamnation solidaire de Monsieur [V] [X] et de Madame [B] [X] prise en sa qualité de caution, à lui payer à titre provisionnel la somme de 6608,43€ au titre des réparations locatives ladite somme se décomposant comme suit :

-1608,43€ correspondant au coût de changement de l'une des portes.

- 5000€ au titre de la remise en état des lieux, sauf à parfaire.

Cette demande chiffrée a été présentée pour la première fois en cause d'appel ; devant le premier juge, au vu des mentions du jugement, M. [U] avait évoqué des dégradations commises par son locataire sans les chiffrer.

Sa demande doit être déclarée recevable nonobstant la contestation des appelants, dès lors qu'elle est l'accessoire de la demande en résiliation de bail et que le chiffrage de la demande ne pouvait se faire qu'après le départ du locataire intervenu le 4 juillet 2022, postérieurement à la décision entreprise.

Au soutien de sa demande, M. [U] produit un procès-verbal de constat avec photographies dressé le 4 juillet 2022 par Maître Me [I] [W] huissier de justice, ainsi qu'un devis de remplacement d'une porte-fenêtre s'élevant à la somme de 1608,43 € TTC, ainsi que l'état des lieux d'entrée contradictoire effectué le 4 septembre 2017 entre le bailleur et le locataire.

Au vu des mentions du constat d'huissier, les clés du logement ont été remises par Madame [B] [X] pour le compte de son fils le 4 juillet 2022 ; l'état des lieux dressé par huissier le 4 juillet 2022 n'est pas contradictoire, dès lors qu'il a été établi en la seule présence du bailleur hors la présence du locataire ou de son représentant mais il a été dressé immédiatement après la remise des clés par Mme [T] [X], laquelle a précisé que son fils, qui résidait à une autre adresse, n'avait ni le temps ni les moyens d'enlever les meubles et autres biens se trouvant dans le logement.

L'état des lieux d'entrée révèle dans l'ensemble un logement en bon état . Le 4 juillet 2022, l' huissier de justice a constaté la dégradation d'une porte-fenêtre dont la partie basse a été défoncée ; il a joint une photographie éloquente quant à la dégradation commise .

Il sera rappelé que le locataire était tenu en fin de bail de restituer les locaux en bon état d'usage et d'entretien, et qu'il est responsable des dégradations survenues par son fait pendant son occupation du logement.

Dans ces conditions, il est justifié d'allouer à Monsieur [U] à titre provisionnel, la somme de 1608,43€ ressortissant du devis produit. S'il apparaît que le logement présente un défaut d'entretien caractérisé, en l'absence de devis fourni par le bailleur justifiant du montant des dépenses effectuées ou à effectuer pour sa remise en état, il lui sera alloué à titre provisionnel, la somme de 500 € pour le nettoyage du logement et l'enlèvement des encombrants laissés par le locataire.

Monsieur [V] [X] sera condamné à titre provisionnel à payer à Monsieur [U], la somme totale de 2308,43€.

L'engagement de caution manuscrit de Madame [B] [X] ne porte que sur l'obligation au paiement des loyers et charges locatives, et non sur le paiement des réparations locatives.

La demande en paiement de M.[U] à l'encontre de Mme [T] [X] se heurte à une contestation sérieuse ; dans ces conditions, Monsieur [U] sera débouté de sa demande de condamnation à son égard.

*Sur les demandes accessoires:

Les dépens de première instance seront laissés à la charge de Monsieur [V] [X] à l'exclusion du coût du commandement de payer visant la clause résolutoire qui restera la charge du bailleur.

Les dépens d'appels seront également laissés à la charge de M. [X].

Ce dernier ainsi que Madame [T] [X], bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale, seront déboutés de leurs demandes d'indemnité pour frais irrépétibles en cause d'appel.

Il est justifié d'allouer à M.[U] , une indemnité au titre des frais irrépétibles exposés en première instance et en cause d'appel qui sera fixée à la somme globale de 700€.

---==oO§Oo==---

PAR CES MOTIFS

---==oO§Oo==---

LA COUR,

Statuant publiquement par arrêt contradictoire, mis à disposition au greffe, en dernier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Infirme l'ordonnance déférée,

Statuant de nouveau,

Déboute Monsieur [P] [U] de sa demande aux fins de voir constater la résiliation du bail conclu le 4 juin 2017 avec Monsieur [V] [X] par le jeu de la clause résolutoire insérée au bail pour défaut de paiement des loyers et charges locatives,

Le déboute de sa demande d'expulsion et de sa demande de condamnation du locataire au paiement d'une indemnité d'occupation,

Déclare prescrits les loyers et charges impayés pour la période comprise entre le 4 juin 2017 et le 12 janvier 2019, et déclare irrecevable la demande de provision présentée par Monsieur [P] [U] pour les loyers et charges impayés afférents à cette période,

Condamne solidairement Monsieur [V] [X] et Madame [B] [X] prise en sa qualité de caution solidaire, à payer à Monsieur [P] [U] la somme provisionnelle de 7798 € au titre des loyers et charges impayés pour la période comprise entre le 13 janvier 2019 et le 4 juillet 2022, date de libération des lieux par le locataire,

Condamne Monsieur [V] [X] à payer à Monsieur [P] [U] à titre provisionnel la somme de 2308,43 € à titre de réparations locatives, et le déboute du surplus de ses demandes à ce titre,

Le déboute de sa demande en paiement de réparations locatives à l'encontre de Madame [B] [X],

Condamne M. [V] [X] à payer à M. [P] [U], la somme de 700 € en vertu des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, au titre des frais irrépétibles exposés pour la procédure de première instance et d'appel

Y ajoutant,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Dit que les dépens de première instance à l'exclusion du coût du commandement de payer du 3 août 2021 visant la clause résolutoire seront laissés à la charge de Monsieur [V] [X] ainsi que les dépens d'appel.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE,

Marie-Laure LOUPY. Corinne BALIAN