Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRET DU 07 FEVRIER 2023

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/13034 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CCLAC

Décision déférée à la Cour : Jugement du 09 Juillet 2020 -Juge des contentieux de la protection de LAGNY-SUR-MARNE - RG n° 19-002431

APPELANTE

Madame [I] [G] épouse [Z]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Xavier TERMEAU de la SELARL ACTIS AVOCATS, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC 001 et assistée par Me Diana ....., avocat au barreau de VAL-DE-MARNE

INTIME

Monsieur [C] [O]

[Adresse 1]

[Localité 4]

Rep légal : M. [D] [V] (Mandataire judiciaire)

Défaillant

Assignation devant la cour d'Appel de PARIS, en date du 07 janvier 2021, déposée à l'étude d'Huissier de Justice conformément aux articles 656 et 658 du code de procédure civile.

Monsieur [D] [V], ès qualités de mandataire de M . [O]

Assignation devant la Cour d'Appel de PARIS, en date du 07 janvier 2021, à personne

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 02 Janvier 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Michel CHALACHIN, 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 :

Michel CHALACHIN, président

Marie MONGIN, conseiller

François BOUYX, conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Gisèle MBOLLO

ARRET :

- Par défaut

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, prévue le 31 janvier 2023 et prorogée au 07 février 2023, 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 Michel CHALACHIN, Président de chambre et par Gisèle MBOLLO, Greffière chambre 4-4, présent lors de la mise à disposition.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 1er août 2009, Mme [I] [Z] née [G] a donné à bail à M. [C] [O] un logement situé [Adresse 1] à [Localité 4].

Le 20 août 2019, la bailleresse a fait délivrer au preneur et à Me [D] [V], son mandataire judiciaire, un commandement de payer la somme de 6 943,30 euros visant la clause résolutoire du bail.

Par actes d'huissier des 3 et 9 décembre 2019, la bailleresse a fait assigner le preneur et son mandataire devant le tribunal de proximité de Lagny sur Marne afin de voir prononcer la résiliation du bail et obtenir le paiement de l'arriéré de loyers.

Par jugement réputé contradictoire du 9 juillet 2020, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Lagny sur Marne a débouté Mme [I] [Z] de toutes ses demandes et l'a condamnée aux dépens.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le 15 septembre 2020, Mme [I] [Z] a interjeté appel de cette décision.

Par conclusions remises au greffe le 10 décembre 2020 et signifiées à M. [O] et à Me [V] par actes du 7 janvier 2021, l'appelante demande à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris,

- constater l'existence d'un manquement grave de M. [O] à ses obligations contractuelles,

- prononcer la résiliation du bail à ses torts exclusifs en raison de l'inexécution répétée de son obligation de paiement des loyers et charges,

- ordonner l'expulsion de M. [O] et celle de tous occupants de son chef,

- condamner M. [O] au paiement de la somme de 7 523,26 euros, sauf à parfaire le jour de l'audience, au titre des loyers et charges impayés au 9 décembre 2020, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer,

- condamner l'intimé au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer contractuel majoré des charges, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux,

- condamner M. [O] au paiement de la somme de 2 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi,

- le condamner au paiement de la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer.

Il est fait référence aux écritures ainsi déposées pour un plus ample exposé des moyens proposés par l'appelante au soutien de ses prétentions.

M. [O] et son mandataire judiciaire, à qui la déclaration d'appel a été signifiée par actes du 7 janvier 2021 déposé à l'étude de l'huissier pour M. [O] et délivré à personne pour Me [V], n'ont pas constitué avocat ; le présent arrêt sera donc rendu par défaut.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 29 novembre 2022.

MOTIFS

Le premier juge a refusé de faire droit aux demandes de Mme [I] [Z] au motif qu'elle ne justifiait pas du montant de la créance qu'elle réclamait compte tenu du caractère manifestement excessif des provisions sur charges facturées au cours des cinq dernières années.

Mais, d'une part, cet argument a été soulevé d'office par le juge, lequel n'avait pas invité les parties à formuler leurs observations à cet égard ; d'autre part, cet argument n'était pas pertinent dès lors que la bailleresse avait réduit dans une large proportion le montant de la provision sur charges en février 2019 après avoir procédé à une régularisation des charges en janvier 2019 ; de plus, la dette locative n'est apparue qu'en février 2019, alors que le montant de la provision sur charges avait nettement diminué.

Mme [I] [Z] justifie que, de janvier 2015 à septembre 2019, le montant total des charges récupérables réellement dues était de 11 578,80 euros alors que M. [O] avait réglé sur la même période des provisions sur charges pour un montant total de 15 190 euros ; le trop-perçu de charges était donc de 3 611,20 euros.

Or, selon décompte actualisé au 9 décembre 2020, M. [O] était alors redevable d'une dette locative de 11 134,46 euros, déduction faite de l'APL perçue par la bailleresse.

Dès lors, après déduction du trop-perçu de charges, l'intimé restait redevable de la somme de 7 523,26 euros.

Il sera condamné au paiement de cette somme avec intérêts au taux légal à compter du 20 août 2019, date du commandement de payer, sur la somme de 6 943,30 euros, et à compter du présent arrêt pour le surplus.

Compte tenu du montant de cette dette et en l'absence de tout règlement depuis le mois de février 2019, la demande de résiliation judiciaire du bail est pleinement justifiée, le preneur ayant manqué à son obligation essentielle de payer les loyers et les charges.

M. [O] sera condamné au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, à compter du présent arrêt et jusqu'à la date de libération effective des lieux.

Le jugement doit donc être infirmé en toutes ses dispositions.

L'appelante, qui ne justifie pas avoir subi un préjudice autre que celui résultant du défaut de paiement des loyers, lequel sera indemnisé par l'octroi d'intérêts moratoires, doit être déboutée de sa demande indemnitaire.

L'intimé, dont le comportement est à l'origine de la présente instance, doit être condamné aux dépens de première instance et d'appel.

L'équité commande d'allouer à l'appelante la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau :

Prononce la résiliation judiciaire du bail consenti à M. [C] [O] aux torts de celui-ci,

En conséquence, ordonne l'expulsion de M. [O] et de tous occupants de son chef des lieux appartenant à Mme [I] [Z], au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier,

Dit que le sort des meubles sera réglé conformément aux dispositions des articles L.433-1 et suivants et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Condamne M. [O] à payer à Mme [I] [Z] une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, à compter de la signification du présent arrêt et jusqu'à la libération effective du logement,

Condamne M. [O] à payer à Mme [I] [Z] la somme de 7 523,26 euros au titre des loyers et charges dus au 9 décembre 2020, avec intérêts au taux légal à compter du 20 août 2019 sur la somme de 6 943,30 euros et à compter du présent arrêt pour le surplus,

Y ajoutant :

Condamne M. [O] à payer à Mme [I] [Z] la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure

civile,

Condamne M. [O] aux dépens d'appel, lesquels seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier Le Président