SB/LL

OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

C/

[F] [H]

Expédition et copie exécutoire délivrées aux avocats le

COUR D'APPEL DE DIJON

1ère Chambre Civile

ARRÊT DU 25 AVRIL 2023

N° RG 22/00615 - N° Portalis DBVF-V-B7G-F6MT

MINUTE N°

Décision déférée à la Cour : jugement du 29 avril 2022,

rendu par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Chalon sur Saône

RG : 11-22-0007

APPELANT :

OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE, agissant poursuites et diligences du Président de son Conseil d'administration en exercice domicilié es qualités :

[Adresse 4]

[Localité 2]

représenté par Me Frédéric HOPGOOD, membre de la SELARL HOPGOOD & ASSOCIES, avocat au barreau de CHALON-

SUR-SAONE

INTIMÉE :

Madame [F] [H]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

[Localité 3]

non représentée

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 février 2023 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Sophie BAILLY, Conseiller, chargée du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries lors du délibéré, la cour étant alors composée de :

Viviane CAULLIREAU-FOREL, Président de Chambre,

Sophie DUMURGIER, Conseiller,

Sophie BAILLY, Conseiller,

qui en ont délibéré.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Aurore VUILLEMOT,

DÉBATS : l'affaire a été mise en délibéré au 11 Avril 2023 pour être prorogée au 25 Avril 2023,

ARRÊT : 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 Viviane CAULLIREAU-FOREL, Président de Chambre, et par Aurore VUILLEMOT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*****

FAITS, PROCEDURE ET MOYENS DES PARTIES

Selon bail du 10 avril 2017, l'Office public d'aménagement et de construction du département de Saône-et-Loire (ci-après « l'OPAC ») a loué à M. [S] [H] un local à usage d'habitation de type 4 situé [Adresse 1]) moyennant un loyer mensuel de 351,93 euros hors charges.

Invoquant des impayés de loyers et charges, l'OPAC a fait délivrer :

- le 11 mars 2021 à M. [S] [H],

- et le 15 mars 2021 à Mme [F] [H],

des commandements de payer la somme de 1 649,65 euros, montant des loyers et charges impayés de décembre 2021 à février 2022, ces actes visant la clause résolutoire du bail.

Les commandements de payer étant demeurés infructueux, l'OPAC a, par acte du 30 novembre 2021, fait assigner M. [S]

[H] et Mme [F] [H] en résiliation du bail, expulsion et paiement de l'arriéré locatif et d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et charges jusqu'à la libération des lieux.

Par jugement réputé contradictoire du 29 avril 2022, le juge des contentieux et de la protection du tribunal judiciaire de Chalon sur Saône a :

- mis hors de cause Mme [F] [H], au motif qu'elle n'avait pas signé le contrat de bail,

- condamné M. [S] [H] à payer à l'OPAC « la somme de 3 439,97 euros au titre de l'arriéré de loyers, indemnités d'occupation et charges, arrêté pour la période allant jusqu'au 31 janvier 2022 inclus, certains frais d'huissier inclus, cette somme portant intérêts de retard au taux légal à compter du 11 mars 2021 sur le montant de la dette visée dans le commandement de payer, et sur le tout à compter de la demande le 30 novembre 2021, et ce en application des dispositions de l'article 1231-6 nouveau du code civil régissant le cours des intérêts moratoires »,

- constaté l'acquisition de la clause résolutoire stipulée à l'article V de la page 5/13 du contrat de bail, et ce au bénéfice de l'OPAC, et donc la résiliation du bail avec effet au 11 mai 2021,

-'condamné en conséquence M. [S] [H] ainsi que tous occupants de son chef à évacuer de corps et de biens les lieux loués situés [Adresse 1],

- ordonné la suppression intégrale du délai de deux mois du commandement de quitter les lieux, et ce conformément à l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

- dit qu'à défaut par M. [S] [H] de libérer les lieux et restituer les clés immédiatement après un commandement d'huissier délivré en application du jugement, il sera procédé à son expulsion et à celle de tout occupant de son chef avec l'assistance de la force publique,

- dit que les meubles trouvés sur les lieux seront remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désignera, et à défaut, décrits avec précision par l'huissier de justice et entreposés en un autre lieu approprié avec sommation aux personnes expulsées d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois, ou enfin laissés sur place (article L 433-1 du code des procédures civiles d'exécution),

- condamné M. [S] [H] à payer à l'OPAC l'indemnité d'occupation due mensuellement jusqu'à la libération effective des lieux, et ce à compter du 1er février 2022, et dit que cette indemnité sera égale au montant du loyer augmenté des charges qui aurait été dû en l'absence de résiliation du bail, et indexé selon la législation applicable (soit 365,71 euros par mois, charges non comprise, à ce jour),

- condamné en tant que de besoin M. [S] [H] à payer à l'OPAC toutes les indemnités d'occupation mensuelles telles qu'elles ont été ordonnées ci-avant,

- condamné M. [S] [H] à verser à l'OPAC la somme de 100 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné M. [S] [H] aux dépens, à l'exclusion de tous les actes d'huissier de justice signifiés à Mme [F] [H] qui restent à la charge de l'OPAC, étant rappelé que certains frais d'huissier qui sont dus à ce titre ont été maintenus dans l'arriéré de loyers à payer,

- rejeté tout surplus des demandes.

Par déclaration du 17 mai 2022, l'OPAC a relevé appel de ce jugement, en critiquant expressément les chefs de celui-ci ayant :

- mis hors de cause Mme [F] [H], au motif qu'elle n'a pas signé le contrat de bail avec l'OPAC,

- dit que les actes d'huissier de justice signifiés à Mme [F] [H] restent à la charge de l'OPAC,

- rejeté tout surplus des demandes.

Aux termes du dispositif de ses conclusions du 25 juillet 2022, auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens, l'OPAC demande à la cour de :

- infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a mis hors de cause Mme [F] [H] et dit que les actes d'huissier de justice qui lui ont été signifiés resteront à sa charge,

Et statuant de nouveau,

- constater, et subsidiairement prononcer la résiliation du bail le liant à Mme [F] [H], cotitulaire du bail en application de l'article 1751 du code civil,

- ordonner l'expulsion de Mme [F] [H] et celle de tout bien et tout occupant de son chef des lieux loués sis [Adresse 1],

- l'autoriser à recourir à la force publique avec assistance d'un serrurier,

- condamner Mme [F] [H] à lui verser la somme de 1 703, 28 euros correspondant à l'arriéré de loyers et charges arrêté au mois de septembre 2021 inclus, outre une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges normalement exigibles et révisables en fonction de la réglementation HLM à compter du mois d'octobre 2021 et jusqu'à libération des lieux loués,

- condamner Mme [F] [H] à lui verser une somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner Mme [F] [H] aux dépens de première instance et d'appel.

L'OPAC a fait signifier sa déclaration d'appel et ses conclusions à Mme [F] [H], par acte du 8 août 2022, remis à son domicile, à la personne de son époux, M. [S] [H] qui a accepté de le recevoir.

Elle n'a pas constitué avocat.

La clôture est intervenue le 12 janvier 2023.

MOTIVATION

Sur la recevabilité des demandes dirigées contre Mme [F] [H]

Le premier juge a mis Mme [H] hors de cause au motif :

- d'une part qu'elle n'était pas partie au contrat dans lequel elle n'apparaissait pas comme locataire et qu'elle n'a pas signé,

- d'autre part que l'OPAC n'avait pas exposé le fondement légal invoqué à l'encontre de Mme [H], soit la cotitularité du contrat de bail au titre du mariage.

L'article 1751 du code civil dispose que 'Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage (...), est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux (...)'

En l'espèce, ainsi que le soutient l'appelant, la cotitularité du bail est acquise, au vu de l'article précité, dès lors que le bail n'a pas un caractère professionnel ou commercial et que le logement concerné sert effectivement à l'habitation des deux époux.

Il résulte des termes mêmes du contrat de bail conclu le 10 avril 2017 entre les parties que le logement, objet du contrat, a été donné en location à M.[S] [H] à titre d'habitation principale.

Il est également acquis que Mme [F] [H] est mariée avec M.[S] [H], ce dernier affirmant que cette union a été célébrée en 2013, selon les termes de la sommation interpellative du 8 août 2022.

La cohabitation de Mme [F] [H] avec son époux, dans les lieux, objet du bail, se trouve quant à elle démontrée tant par la délivrance du commandement de payer du 15 mars 2021 que par l'assignation devant le tribunal judiciaire de Chalon-sur-Saône signifiée le 30 novembre 2021 à domicile ou encore par la sommation interpellative précitée, puisque les personnes recevant lesdits actes (son époux et sa fille) ont, à chaque fois, confirmé que Mme [F] [H] résidait à l'adresse indiquée.

Dans ces conditions, il existe bien une cotitularité du bail litigieux.

En outre, il sera encore relevé que l'article 220 du code civil prévoit un principe de solidarité des époux, s'agissant des dettes ménagères dans lesquelles est incluse la dette locative afférente au logement commun.

Le jugement déféré sera donc infirmé en ce qu'il a mis Mme [F] [H] hors de cause et a, de fait, déclaré irrecevables les demandes présentées à son encontre par l'OPAC.

Sur la résiliation du bail et ses conséquences

La cour constate qu'en dépit du commandement de payer du 15 mars 2021 visant la clause résolutoire du bail, Mme [F] [H], cotitulaire du bail selon les termes de la loi, s'est abstenue de régler les sommes dues à l'OPAC au titre des loyers et charges dus.

Les effets de la clause résolutoire inscrite au bail sont donc acquis et partant, le bail résilié à compter du 16 mai 2021.

Il y a lieu en conséquence de :

- ordonner la libération des lieux et à défaut de prononcer l'expulsion de Mme [F] [H] et celle de tout bien et tout occupant de son chef des lieux pris à bail, situés [Adresse 1], étant précisé que l'OPAC est autorisé, le cas échéant, à recourir à la force publique avec assistance d'un serrurier aux fins de procéder à ladite expulsion,

- condamner Mme [F] [H] à payer à l'OPAC une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges normalement exigibles et révisables en fonction de la réglementation HLM à compter de la résiliation et jusqu'à libération des lieux loués.

Sur l'arriéré locatif

Il ressort du décompte locatif produit par l'OPAC en pièce 9 de son dossier que la dette locative de Mme [F] [H] s'élevait, au 4 octobre 2021 après paiement de la somme de 660,78 euros, à 1 703,28 euros, dont 198,53 euros au titre du commandement de payer qui entre dans les dépens de l'instance.

Ainsi, la cour condamne Mme [F] [H] au paiement de la somme de 1 504,75 euros.

Sur les frais de procès

Conformément à l'article 696 du code de procédure civile, Mme [F] [H] doit être condamnée aux dépens de première instance et d'appel.

Les conditions d'application de l'article 700 du code de procédure civile sont réunies en faveur de l'OPAC mais dans les circonstances très particulières de l'espèce, la cour laisse à sa charge tous les frais non compris dans les dépens qu'il a exposés tant en première instance qu'en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS,

La cour,

Infirme les dispositions critiquées du jugement déféré,

Statuant à nouveau et ajoutant,

Constate que Mme [F] [H] est cotitulaire du bail signé le 10 avril 2017 par l'OPAC de Saône-et-Loire et M. [S] [H], relatif au logement situé [Adresse 1] à [Localité 3],

Constate l'acquisition des effets de la clause résolutoire de ce bail à effet du 16 mai 2021,

Ordonne à Mme [F] [H] et à tous occupants et biens de son chef de libérer les lieux ; à défaut, autorise l'OPAC de Saône-et-Loire à faire procéder à leur expulsion, avec si besoin est le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier,

Condamne Mme [F] [H] à payer à l'OPAC de Saône et Loire :

. la somme de 1 504,75 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus jusqu'en septembre 2021, inclus,

. une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, à compter du mois d'octobre 2021 et jusqu'à la libération effective des lieux, caractérisée par la remise de leurs clefs,

Condamne Mme [F] [H] aux dépens de première instance et d'appel,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'OPAC de Saône et Loire.

Le Greffier, Le Président,