11 mai 2023
Cour d'appel d'Aix-en-Provence
RG n° 22/02526

Chambre 1-2

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-2

ARRÊT

DU 11 MAI 2023

N° 2023/ 342

Rôle N° RG 22/02526 - N° Portalis DBVB-V-B7G-BI4NE

[J] [O]

C/

S.A.S. NOKANHUI

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Arnault CHAPUIS

Me Stéphane MÖLLER

Décision déférée à la Cour :

Ordonnance de référé rendue par le Président du Juge des contentieux de la protection de MANOSQUE en date du 31 janvier 2022 enregistrée au répertoire général sous le n° 12-21-000022.

APPELANT

Monsieur [J] [O]

né le [Date naissance 1] 1963 à [Localité 5]

demeurant [Adresse 2]

représenté par Me Arnault CHAPUIS de la SELARL SELARL D'AVOCATS ARNAULT CHAPUIS, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

INTIMEE

S.A.S. NOKANHUI

Prise en la personne de son représentant légal en exercice

dont le siège social est situé [Adresse 4]

représentée par Me Stéphane MÖLLER de la SELARL SELARL D'AVOCATS STEPHANE MÖLLER, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE substitué par Me Guillaume GARCIN, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE, plaidant

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 21 mars 2023 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Mme OUVREL, Conseillère, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

M. Gilles PACAUD, Président

Mme Catherine OUVREL, Conseillère rapporteur

Mme Angélique NETO, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Julie DESHAYE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 11 mai 2023.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 11 mai 2023,

Signé par M. Gilles PACAUD, Président et Mme Julie DESHAYE, greffière auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

***

EXPOSÉ DU LITIGE

Selon bail sous seing privé du 2 mars 2016, la SCI Le Vieux Moulin a donné en location à monsieur [J] [O] un logement situé [Adresse 3], moyennant un loyer mensuel de 390 € outre 40 € de provision sur charges.

Le 20 mars 2020, la SCI Le Vieux Moulin a vendu le bien à la SAS Nokanhui.

La SAS Nokanhui a fait délivrer un commandement de payer daté du 3 mars 2021 visant la clause résolutoire du bail et a mis en demeure monsieur [J] [O] de lui régler la somme de 1 290 €.

Par ordonnance de référé en date du 31 janvier 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire, pôle de proximité, de Manosque a :

constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties à la date du 3 mai 2021,

' ordonné, à défaut de départ volontaire, l'expulsion de monsieur [J] [O] et de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique, passé le délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément aux dispositions des articles L 412-1 et suivants, R 411-1 et suivants, R 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

' dit que le sort des meubles sera réglé conformément aux articles L433-1 et suivants et R 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

' condamné monsieur [J] [O] à payer à la SAS Nokanhui à titre provisionnel une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges qui auraient été payés en cas de non-résiliation, à compter du 4 mai 2021 et jusqu'à libération complète et effective des lieux,

' condamné monsieur [J] [O] à payer à la SAS Nokanhui en deniers et quittances la somme de 4 400 € à titre de provision à valoir sur les loyers, indemnités d'occupation et charges impayés selon décompte arrêté au 10 novembre 2021, loyer de novembre 2021 inclus, avec intérêts au taux légal sur la somme de 2 591,58 € à compter de l'assignation, et pour le surplus, à compter de l'ordonnance,

' dit que les intérêts seront capitalisés lorsqu'ils auront porté sur une année complète au moins dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil,

' constaté que la demande de production de l'assurance locative sous astreinte est sans objet,

' rejeté les demandes de monsieur [J] [O], tendant au prononcé d'une expertise, à une condamnation à réaliser des travaux sous astreinte, à une suspension ou réduction de loyer,

' rejeté la demande tendant à dire que les frais d'une éventuelle intervention forcée devront être supportés par le débiteur,

' condamné monsieur [J] [O] à payer à la SAS Nokanhui la somme de 350 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

' condamné monsieur [J] [O] aux dépens comprenant le coût du commandement de payer du 3 mars 2021, sa dénonciation à la CCAPEX et de l'assignation du 20 mai 2021 outre de sa dénonciation à la préfecture,

' rejeté le surplus des demandes.

Selon déclaration reçue au greffe le 18 février 2022, monsieur [J] [O] a interjeté appel de cette décision, l'appel portant sur toutes les dispositions de l'ordonnance déférée dûment reprises.

Par dernières conclusions transmises le 17 mars 2022, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, monsieur [J] [O] demande à la cour de :

réformer l'ordonnance entreprise,

débouter la SAS Nokanhui de toutes ses demandes,

suspendre les effets de la clause résolutoire,

désigner un expert en vue de réaliser une expertise du logement de monsieur [J] [O] afin de décrire les désordres l'affectant, de déterminer les travaux propres à y mettre fin, de chiffrer ces travaux et les préjudices induits,

condamner la SAS Nokanhui, sous astreinte de 50 euros, par jour de retard, à compter de la décision à intervenir, à procéder aux travaux suivants dans le logement :

- remédier aux anomalies électriques,

- procéder à la mise en place d'un système de détection de fumée,

- réaliser tous les travaux de nature à remédier à la présence d'humidité et de moisissures sur les murs de

l'appartement,

- mettre en place un dispositif empêchant les rongeurs de remonter dans l'appartement par le conduit d'évacuation de la douche,

condamner la SAS Nokanhui à lui régler une somme provisionnelle de 3 200 € à parfaire à la date de l'arrêt à intervenir au titre du préjudice de jouissance subi et à valoir en réparation des préjudices subis, correspondant à 400 € par mois depuis le 29 janvier 2021 jusqu'à la parfaite réalisation des travaux de mises aux normes et tendant à remédier aux désordres du logement,

suspendre le paiement du loyer avec effet à compter du 29 janvier 2021, date de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée au mandataire du bailleur, ou, à défaut, à compter de l'ordonnance à intervenir,

réduire, à défaut, le montant du loyer à la somme de 100 euros par mois à compter du 29 janvier 2021 et jusqu'à la réalisation complète des travaux de nature à remédier aux désordres et l'autoriser à consigner ce montant des loyers auprès de la Carpa,

condamner la SAS Nokanhui à lui verser la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Monsieur [J] [O] soutient avoir alerté l'agence gestionnaire du bien pour le bailleur des désordres subis dans le logement par lettre recommandée avec accusé de réception du 29 janvier 2021. Il fait valoir qu'un agent municipal a effectué une visite du logement le 11 février 2021 et a constaté plusieurs manquements au règlement sanitaire départemental, éléments retransmis au gestionnaire du bien par le maire le 15 février 2021. Il s'appuie également sur le rapport de police municipale du 4 mars 2022 qui a constaté la persistance des désordres.

Monsieur [J] [O] conteste la décence du logement, et donc une violation des articles 1719 du code civil, 6 de la loi du 6 juillet 1989 et des dispositions du décret du 30 janvier 2002. Il dénonce une humidité importante engendrant le développement de moisissures et la présence de mites et papillons. Il souligne également la présence de câbles électriques apparents non protégés, faisant courir un risque d'électrocution. Il met en cause l'absence de siphon dans le douche, favorisant la remontée des rongeurs. Enfin, il met en cause l'absence de détecteur de fumée. Il en déduit une insalubrité du logement.

Monsieur [J] [O] soutient donc qu'en l'état des contestations sérieuses par lui formulées, la SAS Nokanhui doit être déboutée de ses demandes tendant à la mise en oeuvre de la clause résolutoire et aux conséquences de celle-ci.

Monsieur [J] [O] conteste le fait que les désordres signalés soient la conséquence de son occupation des lieux et d'une absence d'entretien de ces derniers alors que le rapport de l'agence régionale de santé souligne un bon état de propreté du logement.

Par dernières conclusions transmises le 12 avril 2022, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, la SAS Nokanhui sollicite de la cour qu'elle :

confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise,

déboute monsieur [J] [O] de toutes ses demandes,

condamne monsieur [J] [O] à lui payer 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens, avec distraction.

La SAS Nokanhui conteste toute délivrance d'un logement en mauvais état et ne correspondant pas aux règles de décence. S'agissant du problèmes des prises électriques, elle indique que, dans le cadre des travaux de rénovation par elle entrepris dans l'immeuble composé de 7 logements, depuis le 20 mars 2020,une attestation de conformité électrique a été délivrée par la société agréée le 27 janvier 2021. Aussi, elle s'étonne des constatations de prises arrachées relevées par l'agent municipal le 11 février 2021 et s'interroge sur le rôle de monsieur [J] [O] à ce titre, ainsi que sur le fait que certains désordres à ce titre relèvent du locataire. Elle relève également que le rapport de l'agence régionale de santé ne souligne aucun risque d'électrocution.

S'agissant de la présence d'humidité dans l'appartement, la SAS Nokanhui relève que le logement voisin ne souffre d'aucune difficulté à ce titre, et qu'aucun autre locataire ne s'en plaint, de sorte qu'aucun désordre généralisé ne peut être retenu. Elle impute cette éventuelle difficulté à une mauvaise utilisation du logement par monsieur [J] [O].

S'agissant de la présence de mites et papillons, la SAS Nokanhui soutient que la lutte contre cette prolifération, liée aux produits achetés par monsieur [J] [O], lui incombe. Elle s'appuie sur les attestations des autres locataires qui ne se plaignent aucunement de tels nuisibles.

S'agissant de la présence de rongeurs, la SAS Nokanhui soutient qu'à l'entrée dans les lieux, aucune absence de siphon n'était notée, de sorte qu'il appartient à monsieur [J] [O] d'en replacer un, s'il a cassé l'existant. En outre, elle ajoute procéder chaque année à la dératisation de l'immeuble, aucun autre locataire ne s'étant plaint. Elle indique encore que monsieur [J] [O] ne démontre pas la présence des rongeurs et la gêne dénoncée.

La SAS Nokanhui indique qu'à la suite des plaintes de monsieur [J] [O], elle a fait intervenir la société Terres et Habitat de Provence qui a constaté un état de saleté avancé de l'appartement loué, notamment à raison de la présence de chiens chez monsieur [J] [O]. Elle soutient pour sa part avoir effectué plusieurs travaux de rénovation dans le logement depuis son acquisition. Elle dément donc tout caractère insalubre du logement ainsi que toute indécence.

La SAS Nokanhui indique ne pas être opposée aux travaux lui incombant, telle la pose de détecteur de fumée, mais dénonce le comportement agressif et injurieux de monsieur [J] [O] à son endroit, rendant impossible l'exécution des dits travaux.

En revanche, elle s'oppose à toute expertise, faute de motif légitime. De même, elle conteste les demandes indemnitaires de monsieur [J] [O] alors que les dégradations du logement sont de son fait et que son inconfort résulte de son refus d'exécuter les obligations qui lui incombent.

La SAS Nokanhui entend dès lors que la clause résolutoire joue et produise ses effets, sollicitant la confirmation de

l'ordonnance entreprise de ce chef.

L'instruction de l'affaire a été close par ordonnance en date du 7 mars 2023.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les demandes relatives à l'indécence du logement

En vertu de l'article 6 de loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Par ailleurs, selon le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 les caractéristiques du logement décent sont les suivantes :

« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros 'uvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements (...)».

L'article 1719 du code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière (...) de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.

Sur la suspension ou la réduction du paiement du loyer

En l'espèce, les parties sont liées par un bail conclu le 2 mars 2016 par monsieur [J] [O] sur un bien dont l'actuel bailleur est devenu propriétaire le 20 mars 2020.

L'état des lieux d'entrée, contradictoirement réalisé, démontre que le logement était alors en bon état général au moment de la prise d'effet du bail.

Le 3 mars 2021, la SAS Nokanhui a adressé à monsieur [J] [O] un commandement de payer pour une somme de 1 290 € représentant les loyers dus depuis décembre 2020.

Le 29 janvier 2021, monsieur [J] [O] a adressé à l'agence gestionnaire pour le compte de la SAS Nokanhui une lettre recommandée avec accusé de réception se plaignant de désordres subis dans l'appartement loué.

L'appelant justifie également de la visite de son logement par un agent municipal, monsieur [M], pour l'agence régionale de santé, en date du 11 février 2021. Ce dernier a indiqué constater plusieurs manquements au règlement sanitaire départemental et a formulé les remarques suivantes dans le rapport du 15 février 2021 :

- 'absence de détecteur de fumée dans l'appartement,

- présence d'humidité qui est source d'odeurs dans les placards de la cuisine avec présence de mites et papillons à certaines périodes de l'année. Des vers de mites alimentaires sont visibles au plafond de l'appartement.

- dans la salle de bains, l'évacuation des eaux se fait en direct dans le réseau commun. L'absence de siphon permet aux rongeurs (rats) de remonter dans l'appartement par la cabine de douche

- dans la chambre, une boîte de jonction électrique encastrée dans le mur est remplie de cocons de mites. Des champignons noirs dus à l'humidité sont présents à l'intérieur du placard double porte. A l'entrée de cette pièce, on remarque une déformation du carrelage (bosse importante) qui est descellé sur environ un mètre carré. D'après le locataire, elle serait due à la présence d'une racine d'arbre sous le sol de l'appartement.

- dans le séjour, les fils électriques d'un bloc de prises murales sont accessibles, d'où un risque d'électrocution.

- une pièce dans laquelle sont regroupés tous les compteurs électriques est située à l'entrée du corridor qui dessert les appartements. Cette porte a été fermée à clef par le propriétaire, les locataires ne disposant pas du double des clefs, ne peuvent procéder à la coupure d'alimentation électrique de leur appartement en cas de nécessité'.

Un deuxième rapport du même agent municipal est produit en date du 4 mars 2022, après une nouvelle visite le 24 février 2022 dans le logement en cause, en présence du propriétaire, monsieur [I]. Il a été de nouveau mis en avant :

- 'l'absence de détecteur de fumée dans l'appartement,

- l'absence de VMC,

- la présence d'humidité qui est source d'odeurs dans les placards de la cuisine présence de mites et papillons à certaines période de l'année. Des vers de alimentaires sont visibles au plafond de l'appartement,

- dans la salle de bains, l'évacuation des eaux se fait en direct dans le réseau commun, et l'absence de siphon permet aux rongeurs (rats) de remonter dans l'appartement par la cabine de douche,

- dans la chambre des champignons noirs dus à l'humidité sont présents à l'intérieur du placard double porte ; à l'entrée de cette pièce on remarque une déformation du carrelage (bosse importante) qui est descellé sur environ 1m², d'après le locataire se serait due à la présence d'une racine d'arbre sous le sol de l'appartement ; la planche photographique jointe fait état du degré d'humidité présente sur les murs, dans les placards ainsi que sur les vêtements (blouson en cuir moisi). On distingue également dans la pièce qui regroupe les compteurs électriques adjacente à la chambre de monsieur [J] [O] des traces importantes d'infiltration et d'humidité'.

De son côté, la SAS Nokanhui justifie, au contraire, de nombreuses factures faisant état de travaux importants réalisés au printemps 2020, à la suite de l'acquisition par elle du logement en cause, et concernant, notamment :

- le changement de toute la robinetterie évier et salle de bains,

- le changement du robinet d'arrêt de la machine à laver,

- le changement du groupe de sécurité du chauffe-eau,

- l'installation d'une ventilation dans la salle de bains,

- la remise en conformité du tableau électrique,

- la réparation d'une fuite sur cuivre dans la salle de bains à la suite d'un dégât des eaux,

- la mise à disposition d'enduit et de peinture pour reprendre les dégradations sur les murs.

S'agissant de la présence de rats dénoncée par monsieur [J] [O] dans l'appartement, il appert que le bailleur justifie d'un contrat de dératisation et du passage régulier d'une entreprise à cette fin, celle-ci indiquant que la présence de ces nuisibles est pour partie liée à des logements insalubres à proximité ainsi qu'à la présence de déjections canines importantes dans le jardin, les chiens appartenant notamment à monsieur [J] [O].

Concernant le défaut de siphon dans la douche, il convient d'observer que celui-ci n'était pas manquant à l'entrée dans les lieux et que son remplacement incombe à monsieur [J] [O], si sa dégradation lui est imputable. En tout état de cause, en l'état des éléments produits, son manque, à le supposer avéré, ne peut être imputé au bailleur.

S'agissant des problèmes électriques mis en avant par monsieur [J] [O], et notamment des fils électriques dénudés, il convient de relever que la SAS Nokanhui justifie avoir réalisé des travaux de rénovation électrique en mars 2020 et avoir obtenu une attestation de conformité électrique délivrée par la société agréée dans ce domaine, le 27 janvier 2021. La présence de câbles électriques apparents et de prises arrachées observées à peine quelques jours plus tard, le 11 février 2021, par l'agent municipal sollicité, conduit à considérer que ces dégradations sont nécessairement imputables au locataire, mais ne peuvent aucunement être mises à la charge du bailleur dans la mesure où aucune attestation de conformité n'aurait manifestement pu être délivrée dans de telles conditions. Le caractère flagrant de ces détériorations tend au demeurant à apprécier avec circonspection l'ensemble des désordres que monsieur [J] [O] a fait relever par l'agent municipal par lui sollicité.

S'agissant de la présence d'humidité dans l'appartement, s'il est admis qu'une VMC classique n'existe pas dans la salle de bains, il est justifié par les pièces produites que cela est dû à l'impossibilité d'en installer une au vu de la configuration des lieux, un extracteur d'humidité ayant néanmoins été installé. Contrairement à ce que met en avant l'appelant, l'ensemble de l'immeuble qui contient 7 logements ne souffre pas d'un tel désordre généralisé. Du moins, les autres voisins attestent en faveur de la SAS Nokanhui pour affirmer ne pas subir de telles nuisances dans leur logement. Dès lors, aucune défaillance inhérente à l'appartement n'est démontrée, alors que l'humidité peut parfaitement résulter d'une mauvaise utilisation du bien par le locataire.

Concernant l'existence de mites et de papillons dans l'appartement loué, si le développement de ces nuisibles peut être accru par l'humidité des lieux, leur présence est d'abord liée aux produits achetés et employés par monsieur [J] [O], ainsi qu'à l'état d'hygiène du logement dont il convient de rappeler que l'état des lieux d'entrée indiquait un bon état général. Là encore, force est de relever que les autres locataires de l'immeuble ne se plaignent d'aucune infestation de ce type.

Enfin, en revanche, il n'est pas contesté que le logement n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

Néanmoins, il résulte également des pièces produites que le gérant de la SAS Nokanhui a été en contact avec monsieur

[J] [O], notamment aux fins d'installer le dit détecteur de fumée, et que le locataire a été vindicatif et insultant à son égard, ne se rendant pas disponible pour la réalisation des travaux proposés. De manière générale, le comportement agressif de monsieur [J] [O] a été souligné, notamment dans des écrits de l'agence Terre et Habitat, gestionnaire du bien, tout comme les nuisances liées à la présence de ses chiens.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il est acquis que monsieur [J] [O] n'établit d'aucune façon l'inhabitabilité du logement, ni même son état d'insalubrité.

Dès lors, aucune demande de suspension ou réduction du paiement des loyers, avec suspension des effets de la clause résolutoire, ne peut prospérer, ce que le premier juge a justement caractérisé. L'ordonnance entreprise doit donc être confirmée en ce qu'elle n'a pas reconnu cette exception d'inexécution et n'a pas suspendu les effets de la clause résolutoire.

Sur la demande tendant à la réalisation des travaux

Monsieur [J] [O] demande que la SAS Nokanhui soit condamnée, sous astreinte, à :

- remédier aux anomalies électriques,

- procéder à la mise en place d'un système de détection de fumée,

- réaliser tous les travaux de nature à remédier à la présence d'humidité et de moisissures sur les murs de l'appartement,

- mettre en place un dispositif empêchant les rongeurs de remonter dans l'appartement par le conduit d'évacuation de la douche.

S'agissant des anomalies électriques et de la mise en place d'un siphon, il résulte des éléments précédemment développés que ces désordres ne peuvent aucunement être imputés au bailleur. De même, s'agissant de l'humidité et des moisissures dans l'appartement, la preuve n'est pas rapportée de ce que ces désordres soient imputables au bailleur, alors que l'usage du bien par le locataire est susceptible d'être mise en cause, et alors que l'ampleur des nuisances avancées n'est pas démontrée.

Concernant la mise en place d'un détecteur de fumée, si elle incombe au bailleur, il convient d'observer qu'en l'espèce son défaut d'installation résulte d'une obstruction du locataire, de sorte qu'aucune condamnation du bailleur, qui plus est sous astreinte, n'apparaît justifiée.

En définitive, aucune demande de condamnation de l'intimée à la réalisation de travaux n'apparaît justifiée, et il convient de confirmer l'ordonnance qui a rejeté ces prétentions.

Sur la demande d'expertise

En vertu des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

Dans la mesure où les désordres dénoncés par monsieur [J] [O] ne s'avèrent pas imputables à la SAS Nokanhui, à l'exception du détecteur de fumée pour lequel aucune expertise n'est utile, et eu égard au fait qu'en présence d'un commandement de payer des loyers impayés, sans cause de suspension des effets de la mise en oeuvre de la clause résolutoire, induisant la résolution du bail en cours, il convient de considérer, à l'instar du premier juge, que l'appelant ne justifie aucunement d'un motif légitime à l'instauration d'une mesure d'expertise.

L'ordonnance doit être confirmée en ce qu'elle a écarté cette mesure.

Sur l'indemnisation du préjudice de jouissance

Par application de 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, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Compte tenu du fait qu'aucun désordre n'est démontré comme imputable à la SAS Nokanhui et dans la mesure où les nuisances invoquées par monsieur [J] [O] résultent en grande partie de son fait, il y a lieu de considérer que la demande indemnitaire de l'appelant se heurte nécessairement à des contestations sérieuses.

Cette demande doit donc être rejetée, ce que le premier juge a omis de mentionner au dispositif de sa décision, la cour l'ajoutant donc en son propre dispositif.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire et ses conséquences

En application des articles 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

En application des articles 1728, 1741 du code civil et 15 I de la loi du 6 juillet 1989, le locataire a pour obligation principale le paiement du loyer. Un manquement grave et répété à cette obligation justifie la résiliation du contrat ou la délivrance d'un congé pour ce motif à l'initiative du bailleur.

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version applicable à l'espèce, tendant à améliorer les rapports locatifs dispose : I.-Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.(...)

III.-A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette notification s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la même loi. La saisine de l'organisme mentionné à la première phrase du présent III peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.

En l'occurrence, il résulte des pièces communiquées que les parties sont liées par un bail écrit en date du 2 mars 2016 dans lequel est insérée une clause résolutoire applicable de plein droit en cas de non-paiement des loyers et charges dans le délai de deux mois à compter de la délivrance d'un commandement de payer.

Par acte délivré le 3 mars 2021, la SAS Nokanhui a fait commandement à monsieur [J] [O] de payer la somme de 1 290 € et a manifesté son intention de se prévaloir de la clause résolutoire précitée.

En l'espèce, le commandement de payer est resté infructueux en ce que la somme commandée n'a pas été acquittée dans le délai de deux mois susvisé, ce qui n'est aucunement contesté.

En conséquence, le contrat de bail se trouve résilié depuis le 3 mai 2021. De même, monsieur [J] [O] se trouve occupant sans droit ni titre depuis lors, de sorte que son expulsion et celle de tous occupants de son chef s'impose. Sur ces points, l'ordonnance entreprise doit donc être confirmée, tout comme en ce qu'elle a condamné monsieur [J] [O] au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle mensuelle jusqu'à son départ effectif des lieux.

Sur la provision pour dette locative

Par application de 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, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'occurrence, la dette de loyer court depuis décembre 2020 sans que cela ne fasse l'objet d'aucune contestation. Monsieur [J] [O] dont le seul argumentaire relevait de l'indécence du logement, ne conteste aucunement la dette de loyers mise à sa charge. En effet, aux termes d'un décompte du 10 novembre 2021, on actualisé, le solde des sommes dues par lui s'élevait, de manière non sérieusement contestable, à la somme de 4 400 €, frais et charges non justifiées déduits.

Exempte de toute critique à ce titre, l'ordonnance entreprise sera confirmée sur ces points, tout comme en ce qu'elle n'a pas accordé de délais de paiement à monsieur [J] [O] qui n'en sollicite pas en appel, malgré les termes généraux de sa déclaration d'appel.

Sur l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens

Monsieur [J] [O] qui succombe au litige, supportera les dépens de première instance et d'appel. En outre, l'indemnité à laquelle il a été condamné en première instance au titre des frais irrépétibles sera confirmée, et, une indemnité supplémentaire de 1 500 € sera mise à sa charge au bénéfice de la SAS Nokanhui, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, en considération de l'équité et de la situation économique respectives des parties.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

Déboute monsieur [J] [O] de sa demande d'indemnisation provisionnelle d'un préjudice de jouissance,

Condamne monsieur [J] [O] à payer à la SAS Nokanhui la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute monsieur [J] [O] de sa demande sur ce même fondement,

Condamne monsieur [J] [O] au paiement des dépens, qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La Greffière Le Président