MM/ND

Numéro 23/1730

COUR D'APPEL DE PAU

2ème CH - Section 1

ARRÊT DU 23/05/2023

Dossier : N° RG 21/03097 - N° Portalis DBVV-V-B7F-H7OJ

Nature affaire :

Demande du bailleur tendant à faire constater la validité du congé et à ordonner l'expulsion

Affaire :

[Z], [T] [F]

C/

[X] [Y], [A] [V] veuve [Y], [U] [Y] épouse [N], [D] [Y]

Grosse délivrée le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R Ê T

Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 23 Mai 2023, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

* * * * *

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 09 Mars 2023, devant :

Monsieur Marc MAGNON, magistrat chargé du rapport,

assisté de Madame Nathalène DENIS, greffière présente à l'appel des causes,

[K] [I], en application des articles 805 et 907 du Code de Procédure Civile et à défaut d'opposition a tenu l'audience pour entendre les plaidoiries et en a rendu compte à la Cour composée de :

Madame Jeanne PELLEFIGUES, Présidente

Monsieur Marc MAGNON, Conseiller

Madame Joëlle GUIROY, Conseiller

qui en ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANT :

Monsieur [Z], [T] [F]

né le [Date naissance 1] 1974 à [Localité 12] (99)

de nationalité française

[Adresse 8]

[Localité 11]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/6032 du 15/10/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PAU)

Représenté par Me Nouhou DIALLO, avocat au barreau de BAYONNE

INTIMES :

Madame [A] [V] veuve [Y]

née le [Date naissance 5] 1952 à [Localité 14] (64)

de nationalité française

[Adresse 9]

[Localité 11]

Madame [U] [Y] épouse [N]

née le [Date naissance 6] 1984 à [Localité 13] (64)

de nationalité française

[Adresse 7]

[Localité 11]

Monsieur [D] [Y]

né le [Date naissance 2] 1978 à [Localité 13] (64)

de nationalité française

[Adresse 3]

[Localité 10]

venant aux droits de feu [X] [Y], décédé le [Date décès 4] 2022

Représentés par Me Jessica HENRIC de la SELARL HENRIC AVOCAT, avocat au barreau de BAYONNE

sur appel de la décision

en date du 13 JUILLET 2021

rendue par le JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION DE BAYONNE

RAPPEL DES FAITS ET PROCEDURE :

Par acte sous seing privé en date du 6 février 2018, Monsieur [Y] a donné à bail à Monsieur [Z] [T] [F] un appartement non meublé de type 2 et une place de parking n° 55 située [Adresse 8] à [Localité 11].

Par acte d'huissier en date du 29 juillet 2020, le bailleur a fait délivrer congé au locataire en application de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, pour le 5 février 2021, pour motifs sérieux et légitimes, à savoir :

' la non justification récurrente de l'assurance annuelle couvrant les risques locatifs de l'appartement loué,

' le paiement répété du loyer en retard.

Le 19 janvier 2021, Monsieur [F] a été convoqué à un état des lieux de sortie pour le 5 février 2021.

Par lettre du 25 janvier 2021, Monsieur [F] a contesté ce congé au motif qu'il payait son loyer tous les mois.

Le 5 février 2021, l'huissier chargé de réaliser l'état des lieux a constaté le refus de Monsieur [F] de libérer les lieux loués.

Par acte d'huissier délivré le 19 mai 2021, Monsieur [Y] a fait assigner Monsieur [Z] [T] [F] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bayonne en validation du congé et expulsion à compter du 5 février 2021.

A l'audience, le bailleur a fait valoir que le bail prévoyait le paiement du loyer au plus tard le 8 de chaque mois alors que Monsieur [F] ne s'est acquitté du loyer à la bonne date que deux fois sur toute la période du bail et qu'en outre, il n'a jamais justifié avoir assuré le bien donné à la location, malgré plusieurs relances de l'agence gestionnaire.

Monsieur [F] a fait valoir que son employeur le payait systématiquement le 12 du mois et avoir informé son bailleur pour

que celui-ci repousse la date de prélèvement. Il a déclaré avoir toujours payé son loyer, certes avec retard, avoir adressé au bailleur les attestations d'assurance, être au chômage partiel avec un fils handicapé de trois ans, sa situation étant inadaptée à la recherche d'un nouveau logement.

Par jugement du 13 juillet 2021 rectifié le 5 août 2021, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bayonne a :

' constaté la validité du congé délivré par acte d'huissier signifié le 29 juillet 2020 à Monsieur [Z] [T] [F], en ce qui concerne le défaut d'assurance contre les risques locatifs dont doit répondre le locataire.

Dit que Monsieur [Z] [T] [F] est occupant sans droit ni titre depuis le 5 février 2021 du logement et du parking qu'il occupe [Adresse 8] à [Localité 11],

Ordonné l'expulsion de Monsieur [Z] [T] [F] et de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique,

Rappelé que le sort des meubles susceptibles d'être trouvés abandonnés dans les lieux loués sera réglé selon les modalités prévues par le code des procédures civiles d' exécution,

Condamné Monsieur [Z] [T] [F] au paiement de la somme de 200,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens,

Ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par déclaration du 16 septembre 2021, Monsieur [Z] [T] [F] a relevé appel de cette décision.

Monsieur [X] [Y] est décédé le [Date décès 4] 2022. Ses héritiers, Madame [A] [V] veuve [Y], sa veuve, Madame [U] [Y] épouse [N], sa fille et Monsieur [D] [Y], son fils , sont intervenus à l'instance pour la poursuivre.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 11 février 2023, l'affaire étant fixée au 9 mars 2023.

Par acte du 22 avril 2022, Maître [E] [S], huissier de justice, a procédé à l'expulsion de Monsieur [F] , récupéré le logement loué, vide et nettoyé, ainsi que les clés, restituées par le locataire.

Au-delà de ce qui sera repris pour les besoins de la discussion et faisant application en l'espèce des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, la cour entend se référer pour l'exposé plus ample des moyens et prétentions des parties aux dernières de leurs écritures visées ci-dessous.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

Vu les conclusions de Monsieur [T] [F] en date du 10 janvier 2023 auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des moyens et prétentions de l'appelant, tendant notamment à :

' l'infirmation du jugement ;

' lui donner acte qu'il a quitté les lieux le 22 avril 2022

' constater que sa demande « tendant à infirmer le jugement rendu par le juge du contentieux de la protection en ce qu'il a ordonné la résiliation du contrat de bail et ordonné son expulsion est désormais sans objet » (SIC) ;

' Donner acte à Monsieur [F] du fait qu'il reste redevable de la somme de 1366,52 euros au titre des loyers ;

' Autoriser Monsieur [F] à régler sa dette locative en trois versements sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil ;

' Débouter Monsieur [Y] de ses demandes tendant au paiement des charges en l'absence de justificatifs versés aux débats,

' Dire n'y avoir lieu à condamnation de Monsieur [F] sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

' Dire ce que de droit quant aux dépens.

Vu les conclusions de Madame [V] [A] veuve [Y], de Madame [U] [Y] épouse [N] et de Monsieur [D] [Y], venant aux droits de Monsieur [X] [Y], en date du 1er septembre 2022, auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des moyens et prétentions les intimés, tendant notamment à :

' confirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

' Condamner Monsieur [Z] [T] [F] à payer aux consorts [Y] une indemnité d'occupation d'un montant de 568,71 euros par mois, outre les augmentations légales et l'intégralité des charges et taxes dues jusqu'à complète libération des lieux ;

' Condamner Monsieur [Z] [T] [F] à payer aux consorts [Y] la somme de 2004,07 euros au titre de l'indemnité d'occupation et charges non réglées au 9 avril 2022, montant à parfaire

' Condamner Monsieur [Z] [T] [F] à payer aux consorts [Y] la somme de 3000,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur l'infirmation du jugement :

Monsieur [Z] [F] sollicite l'infirmation du jugement, aux motifs qu'il justifie d'une assurance contre les risques locatifs et qu'il respecte ses obligations de locataire.

Cependant, s'il produit un contrat d'assurance pour la période du 13 février 2018 au 12 avril 2018, force est de constater que la période du 13 avril au 31 décembre 2018 n'est pas couverte. De même, s'il produit une attestation d'assurance pour la période du 4 octobre 2019 au 30 septembre 2020, la période du 1er janvier 2019 au 3 octobre 2019 n'est pas couverte par une assurance. Il n'est pas non plus justifié d'une assurance pour la période postérieure au 30 septembre 2021, non visée par le jugement.

Compte tenu de la rupture de la couverture des risques garantis, qui résulte de ces justificatifs incomplets, il est établi que Monsieur [F] n'a pas souscrit une assurance des risques locatifs pour toute la période du bail, manquant ainsi à l'une

de ses obligations essentielles.

Le jugement sera en conséquence confirmé.

Sur l'indemnité d'occupation :

L'indemnité d'occupation réclamée par le bailleur, en conséquence du maintien du locataire dans les lieux au-delà de la fin du bail, sera fixée au montant du dernier loyer majoré de la provision pour charges, soit à la somme de 568,71 euros mensuels.

Selon le décompte du gestionnaire, versé aux débats par les intimés , à la date du 22 avril 2022, Monsieur [F] était redevable d'une somme de 2004,07 euros correspondant au montant des loyers ou indemnités d'occupation non réglés.

Monsieur [F], qui se contente de remettre en cause la provision pour charges, n'est pas fondé à contester cette somme, au motif que les charges doivent être justifiées, alors que jusqu'à présent il n'avait jamais contesté le montant de cette provision. La cour ayant fixé le montant de l'indemnité d'occupation, selon son pouvoir souverain d'appréciation, au niveau du dernier loyer majoré de la provision pour charges, jusque là réglée par Monsieur [F], cette contestation est rejetée.

Il convient cependant de déduire de la dette locative le dépôt de garantie versé par Monsieur [F] lors de la prise de possession des lieux, d'un montant de 500,00 euros.

Monsieur [F] est en conséquence condamné à payer aux consorts [Y] une somme de 1504,07 euros.

Sur les délais de paiement sollicités par Monsieur [F] en application de l'article 1343-5 du code civil :

Compte tenu de la situation financière précaire de Monsieur [F], telle qu'elle ressort des justificatifs versés aux débats, il convient de faire droit à sa demande de délais et de l'autoriser à se libérer de sa dette en trois versements mensuels égaux, le premier intervenant dans les 15 jours suivant la signification de l'arrêt.

A défaut de respecter l'échéancier ainsi fixé, la dette deviendra immédiatement exigible en totalité, sans mise en demeure préalable.

Sur les demandes annexes :

Monsieur [F] qui succombe en totalité est condamné aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux règles sur l'aide juridictionnelle.

Au regard des circonstances de la cause et de la position des parties, l'équité ne justifie pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel, le jugement étant en revanche confirmé sur l'application de ces dispositions au titre des frais non compris dans les dépens de première instance.

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant par arrêt mis à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Fixe à la somme de 568,71 euros, le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par Monsieur [Z] [T] [F], jusqu'à la libération des lieux occupés,

Vu le remise des clefs et la libération de l'appartement objet du bail à la date du 22 avril 2022 et le décompte de la dette locative en date du 2 mai 2022,

Condamne Monsieur [Z] [T] [F] à payer à Madame [A] [V] veuve [Y], Madame [U] [Y] épouse [N] et Monsieur [D] [Y], venant aux droits de Monsieur [X] [Y], la somme de 1504,07 euros, déduction faite du dépôt de garantie de 500 euros, pour solde de l'indemnité d'occupation,

Autorise Monsieur [F] à se libérer de sa dette en trois versements mensuels égaux, le premier intervenant dans les 15 jours suivant la signification de l'arrêt,

Lui rappelle qu'à défaut de respecter l'échéancier ainsi fixé, la dette deviendra immédiatement exigible en totalité, sans mise en demeure préalable,

Condamne Monsieur [Z] [T] [F] aux dépens d'appel, lesquels seront recouvrés conformément aux règles sur l'aide juridictionnelle,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile, s'agissant des frais non compris dans les dépens d'appel.

Le présent arrêt a été signé par Madame Jeanne PELLEFIGUES, Présidente, et par Madame Nathalène DENIS, greffière suivant les dispositions de l'article 456 du Code de Procédure Civile.

La Greffière La Présidente