

COUR D'APPEL
DE BASSE-TERRE
MISE EN ETAT

ORDONNANCE DE MISE EN ETAT DU 12 JUIN 2023

RG N° : 22/00973 - N° Portalis DBV7-V-B7G-DPS2

2ème Chambre

Décision attaquée : jugement du juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Saint'Martin et Saint-Barthélémy en date du 14 Juin 2022, dans une instance enregistrée sous le n° 11-22-000057

Vu la procédure en instance d'appel inscrite au répertoire général sous le numéro N° RG 22/00973 - N° Portalis DBV7-V-B7G-DPS2

Défendeurs à l'incident et appelants :

Monsieur [B] [L]

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentant : Me Aude Fleury, de la SELARL Aude Fleury, avocate au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BART

Madame [X] [Y]

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentant : Me Aude Fleury, de la SELARL Aude Fleury, avocate au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BART

Demandeur à l'incident et intimé :

Monsieur [E] [C]

[Adresse 2]

[Localité 1]

Représentant : Me Sabrina Malaval, de la SELASU Cabinet SMMA, avocate au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BART

Nous, Frank ROBAIL, conseiller de la mise en état, assisté de Sonia VICINO greffière,

Vu l'article 524 du code de procédure civile,

Vu le jugement du tribunal de proximité de SAINT-MARTIN ET SAINT-BARTHELEMY rendu le 14 JUIN 2022 entre M. [E] [V] [C], demandeur, d'une part, et M. [B] [L] et Mme [X] [Y], défendeurs, d'autre part, par lequel le tribunal :

- a ordonné la jonction des procédures RG 11 22-57 et 11 22-58 sous le seul n° RG 11 22-57,

- a constaté que le congé pour reprise délivré par M. [C] à Mme [Y] et M. [L] selon actes d'huissier des 20 et 21 mai 2021 est régulier,

- a constaté en conséquence que le bail à usage d'habitation meublée ayant lié les parties à [Localité 4], lieudit [Adresse 3], a pris fin le 31 décembre 2021,

- a constaté que les conjoints [Y]-[L] sont devenus occupants sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2022,

- en a ordonné l'expulsion et celle de tous occupants de leur chef, des lieux précédemment loués,

- a condamné solidairement M. [L] et Mme [Y] à payer à M. [C] :

** une indemnité d'occupation d'un montant égal aux loyer et charges mensuelles selon les termes du bail, à compter du 1er janvier 2022 et jusqu'à libération effective des lieux,

** une somme de 2 500 euros en deniers et quittances valables au titre des loyers et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 3 juin 2022,

- a condamné in solidum les mêmes défendeurs à payer à M. [C] une somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens,

- a débouté les parties du surplus de leurs demandes,

- a rappelé que la décision est assortie de l'exécution provisoire,

Vu la déclaration d'appel remise au greffe par voie électronique (RPVA) le 25 septembre 2022 par Me Aude FLEURY, avocate de M. [B] [L] et de Mme [X] [Y],

Vu l'orientation de l'affaire à la mise en état,

Vu la constitution du cabinet SMMA, en la personne de Me Sabrina Mélissa MALAVAL, avocate, pour le compte de M. [E] [C], remise au greffe et notifiée à l'avocat adverse par RPVA le 28 septembre 2022,

Vu les conclusions de M. [E] [C] remises au greffe et notifiées à l'avocat des appelants par RPVA le 24 janvier 2023, par lesquelles il a saisi le conseiller de la mise en état d'un incident tendant à voir :

- ordonner la radiation de l'instance du rôle de la cour,

- condamner in solidum les appelants à lui payer une somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles, ainsi qu'aux dépens ;

Vu les dernières conclusions d'incident aux mêmes fins ('conclusions d'incident n° 3") de M. [C] remises au greffe et notifiées au conseil des appelants par RPVA le 9 mai 2023,

Vu les dernières conclusions d'incident de M. [L] et de Mme [Y] remises au greffe et notifiées à l'intimé par RPVA le 2 mai 2013 ('conclusions d'incident n° 2") par lesquelles ils souhaitent voir :

- débouter M. [C] de ses demandes,

- condamner le sus-nommé à leur payer une somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles, ainsi qu'aux dépens, sous distraction ;

MOTIFS

Attendu qu'aux termes de l'article 524 du code de procédure civile, lorsque l'exécution provisoire d'un jugement querellé

en appel est de droit ou a été ordonnée, le conseiller de la mise en état peut décider, à la demande de l'intimé et après avoir recueilli les observations des parties, la radiation du rôle de l'affaire lorsque l'appelant ne justifie pas avoir exécuté la décision frappée d'appel ou avoir procédé à la consignation autorisée dans les conditions de l'article 521 du même code, à moins qu'il lui apparaisse que l'exécution serait de nature à entraîner des conséquences manifestement excessives ou que l'appelant est dans l'impossibilité d'exécuter la décision ;

Attendu que M. [C] justifie de la signification du jugement déféré à M. [L] [B] par acte d'huissier remis en l'étude le 26 juillet 2022, mais indique, en ses dernières écritures, n'avoir reçu paiement que d'une somme totale de 13 660 euros, laissant selon lui un solde restant dû de 2 240 euros, outre les indemnités d'occupation dont il dit qu'elles ne sont pas payées 'régulièrement', sans plus de précisions, hors celle du non paiement, au jour de ces écritures datées du 13 avril 2023, de l'indemnité d'avril payable d'avance, soit début avril ;

Attendu que de leur côté, les appelants, qui ne contestent pas avoir reçu signification dudit jugement, confirment avoir payé, jusqu'à la date de leurs propres écritures, la susdite somme de 13 660 euros et s'engagent à régler au plus vite l'indemnité d'occupation d'avril 2023 ; qu'il en résulte que l'essentiel des causes financières de la décision querellée a bel et bien été exécuté ;

Attendu que M. [C] se plaint également du maintien des locataires dans les lieux malgré commandement de les quitter en date du 26 juillet 2022 ;

Attendu qu'il résulte ainsi des propres dires du bailleur que les locataires-appelants ont d'ores et déjà fait un gros effort d'exécution de la décision déférée en réglant la quasi totalité des causes financières, tout en se maintenant cependant dans les lieux ;

Mais attendu qu'il résulte des circonstances de la cause que contraindre les locataires, qui contestent en appel le bien fondé de la résiliation du bail et leur expulsion des lieux loués, à les quitter avant que la cour ne statue au fond sur ces contestations, est de nature à entraîner à leur préjudice des conséquences manifestement excessives ; qu'en effet, il est constant que le marché de l'immobilier locatif de [Localité 4] est très tendu, si bien qu'il est manifeste que les conjoints [Y] et [L] auraient grandes difficultés à se reloger dans l'urgence du commandement qu'ils ont reçu de libérer leur logement actuel ; qu'au surplus, ils ont en charge deux jeunes enfants âgés d'environ 10 et 13 ans seulement, ce qui accroît encore le péril immédiat dans lequel est de nature à les enfermer l'exécution complète de la décision déférée en ce qui est de la remise du logement à son propriétaire; et que, même pour ce dernier, les conséquences de l'exécution immédiate de l'expulsion ordonnée par le premier juge seraient manifestement excessives, puisqu'en ce cas, et compte tenu des susdites tensions sur le marché immobilier locatif, il pourrait être tenté et lui serait aisé de relouer son bien au plus vite, sans attendre la décision de la cour d'appel, et, partant, quasi-impossible, en cas de réformation sur la résiliation du bail le liant aux appelants, de leur restituer leur logement aisément et rapidement ;

Attendu qu'il importe par suite de permettre à la cour de statuer au fond avant exécution complète du jugement querellé, et, par suite, de rejeter la demande de radiation formée par l'intimé ;

Attendu que, échouant ainsi en sa demande de radiation, M. [C] sera condamné aux dépens de l'incident et subséquemment débouté de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile; qu'en revanche, des considérations d'équité justifient de débouter les appelants de leur demande au titre de leurs prétendus frais irrépétibles d'incident de mise en état ;

Attendu que compte tenu de l'évolution de l'instruction de l'affaire, cause et parties seront renvoyées à la mise en état virtuelle du 4 septembre 2023 pour éventuelles conclusions au fond de l'intimé ou, à défaut, clôture de la mise en état ;

PAR CES MOTIFS

Rejetons la demande de M. [E] [C] tendant à la radiation de l'affaire enrôlée sous le numéro 22/0973 du répertoire général, du rôle des affaires en cours,

Déboutons Mme [X] [Y] et M. [B] [L], d'une part, et M. [E] [C], d'autre part, de leur demande respective au titre des frais irrépétibles d'incident de mise en état,

Renvoyons cause et parties à la mise en état virtuelle du 4 septembre 2023 pour conclusions éventuelles au fond de M. [E] [C] ou, à défaut, clôture de la mise en état,

Condamnons M. [E] [C] aux entiers dépens de cet incident, dont distraction au profit de Me Aude FLEURY, avocate aux offres de droit.

Le greffier, Le conseiller de la mise en état,