N° RG 22/04496 - N° Portalis DBVM-V-B7G-LT3K

N° Minute :

C2

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

la SELARL CSCB

Me Hélène MOREIRA

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU MARDI 19 SEPTEMBRE 2023

Appel d'une ordonnance (N° R.G. 22/00091) rendue par le Juge des contentieux de la protection de GRENOBLE en date du 17 novembre 2022, suivant déclaration d'appel du 16 Décembre 2022

APPELANTE :

S.A. SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Adresse 2]

représentée par Me Sabrina CUYNAT-BOUMELLIL de la SELARL CSCB, avocat au barreau de GRENOBLE

INTIMÉ :

M. [C] [W]

né le [Date naissance 1] 1984 à [Localité 4]

de nationalité Nigérianne

[Adresse 3]

[Adresse 3]

représenté par Me Hélène MOREIRA, avocat au barreau de GRENOBLE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C38185-2023-000404 du 22/03/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de GRENOBLE)

COMPOSITION DE LA COUR : LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Emmanuèle Cardona, présidente,

M. Laurent Grava, conseiller,

Mme Anne-Laure Pliskine, conseillère

DÉBATS :

A l'audience publique du 13 Juin 2023, Mme Emmanuèle Cardona, Présidente chargée du rapport, assistée de Mme Caroline Bertolo, greffière, a entendu seule les avocats en leurs conclusions, les parties ne s'y étant pas opposées conformément aux dispositions des articles 805 et 905 du code de procédure civile.

Elle en a rendu compte à la Cour dans son délibéré et l'arrêt a été rendu à l'audience de ce jour.

FAITS ET PROCEDURE

Par contrat du 27 juillet 202, la société dauphinoise pour l'habitat (SDH) a donné à bail à M. [C] [W] un logement situé [Adresse 3].

Par acte du 14 janvier 2022 la SDH a fait assigner en référé son locataire aux fins de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et condamner M. [W] à payer une provision à valoir sur les sommes dues.

Par ordonnance du 17 novembre 2022 le juge des référés a débouté la SDHG de ses demandes et l'a renvoyée à se pourvoir devant le juge du fond.

La SDH a interjeté appel par déclaration du 16 décembre 2022.

Aux termes de ses conclusions n°2, notifiées le 22 mai 2023, elle demande à la cour de:

infirmer l'ordonnance en toutes ses dispositions,

et statuant à nouveau,

constater l'acquisition de la clause résolutoire,

ordonner l'expulsion du locataire et de touts occupants de son chef,

condamner M. [W] à lui payer la somme de 9 841,65 euros au titre des loyers et charges dus au 17 mai 2023, outre intérêts de droit,

fixer une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer, jusqu'à libération effective des lieux,

condamner M. [W] au paiement de cette indemnité,

débouter celui-ci de ses demandes,

condamner M. [W] à lui payer la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en appel et 1 000 euros pour la première instance, ainsi qu'aux dépens.

Elle soutient :

- que les conditions du référé sont réunies, puisque M. [W] ne paye plus son loyer depuis le mois de juillet 2021 et que le bail contient une clause résolutoire,

- que son droit au respect de son domicile se heurte au propre droit de propriété de la SDH,

- que l'occupation sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite,

- que les procédures d'expulsion sont validées dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par l'atteinte au droit de jouissance du bailleur et qu'elles sont proportionnées, au regard des mesures mises en place en droit interne pour garantir les droits des locataires défaillants,

- qu'il n'y avait donc pas lieu pour le premier juge de se déclarer incompétent,

- que l'existence de l'épouse de M. [W] et sa présence dans le logement ne lui a jamais été déclarée et que le congé notifié à l'époux est opposable à sa conjointe,

- que le premier juge a omis de statuer sur sa demande en paiement,

- que les frais d'impayés ont été ôtés du décompte, mais feront partie des dépens,

- qu'il n'y a pas lieu à octroi de délais.

Aux termes de ses conclusions M. [W] conclut à la confirmation de l'ordonnance et au rejet des demandes adverses.

À titre subsidiaire, il sollicite un report de la dette à 12 mois et un délai de 24 mois à l'issue, avec suspension de la clause résolutoire.

Il soutient :

- que des contestations sérieuses existent :

absence de signification du commandement de payer à son épouse

contestation des charges locatives et des frais de poursuites,

absence de proportionnalité de la demande de résiliation du bail, dès lors qu'il n'a plus de titre de séjour et qu'il a un enfant à charge et qu'il a besoin d'un logement.

MOTIFS

- sur la résiliation

Il résulte des dispositions de l'article 835 du code de procédure civile que le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En l'espèce le bail du 27 juillet 2020 prévoit en son article 6.6 la résiliation de plein droit à défaut de paiement au terme convenu de sommes dues à la SDH, deux mois après un commandement de payer resté infructueux.

Un commandement de payer visant ladite clause résolutoire a été signifié à M. [W] le 4 octobre 2021, reprenant les termes de la clause, pour un montant dû de 1 372,58 euros, au titre des impayés arrêtés au 1er octobre 2021.

M. [W] ne justifie pas avoir régularisé les impayés dans les deux mois de cette signification.

Il ne saurait valablement soutenir l'irrégularité de ce commandement signifié à sa seule personne, dès lors qu'il ne démontre pas avoir fait connaître à son bailleur l'existence d'une épouse résidant avec lui au domicile loué. Le commandement est donc opposable aux deux époux.

Dès lors, la clause résolutoire est acquise au profit du bailleur depuis le 5 décembre 2021 et M. [W] se trouve occupant sans droit ni titre du logement depuis cette date.

Cette occupation sans droit ni titre du bien de la SDH constitue un trouble manifestement illicite justifiant la compétence du juge des référés et il convient donc d'infirmer l'ordonnance frappée d'appel.

M. [W] invoque l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et le droit au respect de son domicile pour échapper à la résiliation du bail et à l'expulsion, estimant qu'il y a absence de proportionnalité avec l'objectif poursuivi, du fait de sa situation personnelle et familiale.

Cependant, outre le fait que cette résiliation est acquise depuis le 5 décembre 2021, le droit invoqué par M. [W] se heurte à un autre droit fondamental à valeur constitutionnelle, qui est le droit de propriété de la SDH.

Le locataire ne saurait invoquer une atteinte au principe de proportionnalité liée à l'expulsion sollicitée, dès lors que cette mesure est la seule de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur sa propriété et s'exécute dans le cadre d'une procédure encadrée par les textes régissant la matière et protectrice des droits du locataire et alors que les impayés atteignent au 17 mai 2023 la somme de 8 941,65 euros, aucun paiement n'étant intervenu du mois de juillet 2021 au mois de mars 2023.

Il convient donc de rejeter l'argumentation de M. [W], de constater l'acquisition de la clause résolutoire et d'ordonner l'expulsion de M. [C] [W] et de tous occupants de son chef.

- sur les autres demandes

Il résulte des dispositions de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence, peuvent accorder en référé une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, M. [W] n'a jamais contesté les décomptes de charges qui lui étaient adressés et les frais d'impayés qu'il conteste ont été ôtés du décompte arrêté au 17 mai 2023 à la somme de 8 941,65 euros.

Il ne justifie d'aucun autre versements que ceux qui figurent déjà au décompte.

Il convient donc de le condamner à payer cette somme de 8 941,65 euros à titre de provision.

M. [W], qui ne produit aucun élément de nature à justifier de sa situation professionnelle n'a réalisé que deux versements de 500 euros et de 550 euros en mars et avril 2023 et ne justifie pas de la bonne foi nécessaire pour se voir octroyer les délais sollicités.

Il sera donc débouté de sa demande de suspension des effets de la clause résolutoire.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, après en avoir délibéré conformément à la loi :

Infirme l'ordonnance et statuant à nouveau,

Dit que la demande de la SDH relève de la compétence du juge des référés,

Constate l'acquisition de la clause résolutoire,

Déboute M. [W] de sa demande de délais,

Ordonne en conséquence l'expulsion de M. [C] [W] et de tous occupants de son chef, si besoin est, avec le concours de la Force Publique,

Condamne M. [C] [W] à payer à la société dauphinoise pour l'habitat la somme de 8 941,65 euros à titre de provision, arrêtée au 17 mai 2023,

Fixe une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer actuel et des charges,

Condamne M. [W] à payer ladite indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des lieux,

Déboute M. [W] de ses demandes,

Condamne M. [W] à payer à la société dauphinoise pour l'habitat la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. [W] aux dépens de première instance et d'appel.

Prononcé 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.

Arrêt signé par Mme Emmanuèle Cardona, Présidente de la deuxième chambre civile et par la Greffière Caroline Bertolo, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LA GREFFIERE, LA PRESIDENTE,