Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

2e chambre civile

ARRET DU 16 NOVEMBRE 2023

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 23/02062 - N° Portalis DBVK-V-B7H-PZMO

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 06 AVRIL 2023

PRESIDENT DU TJ DE MONTPELLIER N° RG 22/31201

APPELANT :

Monsieur [H] [U]

né le 05 Avril 1973 à [Localité 9] ([Localité 8])

de nationalité Française

[Adresse 7]

[Localité 2]

Représenté par Me Jean Luc ENOU, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMES :

Monsieur [C] [N]

né le 13 Janvier 1983 à [Localité 10] ([Localité 1])

de nationalité Française

[Adresse 3]

[Localité 2]

non représenté, assigné en l'étude d'huissier le 05/05/23

SCI DAVO, société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro D 802 477 828, dont le siège social est situé [Adresse 6], prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège social,

[Adresse 5]

[Localité 2]

Représentée par Me Marion DEJEAN PELIGRY, avocat au barreau de MONTPELLIER

Ordonnance de clôture du 26 Septembre 2023

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 03 OCTOBRE 2023,en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Philippe PIQUET, Magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Michelle TORRECILLAS, Présidente de Chambre

Madame Nelly CARLIER, Conseiller

Monsieur Philippe PIQUET, Magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles

Greffier lors des débats : Mme Laurence SENDRA

ARRET :

- Rendu par défaut ;

- 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 ;

- signé par Madame Michelle TORRECILLAS, Présidente de Chambre, et par M. Salvatore SAMBITO, Greffier.

**********

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 11 octobre 2016, la SCI DAVO a consenti à M [C] [N] un bail commercial portant sur un local au rez-de-chaussée d'un immeuble sis [Adresse 4].

Ce bail prévoyait notamment qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à l'échéance exacte de toute somme accessoire audit loyer, notamment provision, frais, taxes, imposition, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du bail celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux.

Il contenait en outre une clause d'interdiction de sous-location.

Un procès-verbal de constat du 11 janvier 2022 a fait état d'une situation de sous location du dit local.

Par acte d'huissier du 14 janvier 2022 la SCI DAVO a mis en demeure M [C] [N] de mettre fin à la sous-location dans le délai d'un mois sous peine de se prévaloir de la clause résolutoire prévue par le bail.

C'est dans ces conditions que par exploit du 27 juillet 2022, la SCI DAVO a fait assigner M [C] [N] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Montpellier aux fins de voir constater la résiliation de plein droit du bail et ordonner l'expulsion du prêt du preneur.

À l'audience ou l'affaire à été plaidée le 16 mars 2023, la SCI DAVO a notamment indiqué qu'un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire avait été signifié à M [C] [N] le 24 novembre 2022 qui est demeuré infructueux.

Elle a donc demandé au juge des référés tenant ledit commandement de payer demeuré infructueux de :

-déclarer acquise la résiliation de plein droit du bail intervenu le 24 décembre 2022,

-ordonner l'expulsion de M [C] [N] et de tous occupants de son chef au besoin avec le concours de la force publique,

-fixer à la somme de 600 € l'indemnité d'occupation mensuelle due à compter du 24 décembre 2022,

-condamner M [C] [N] à lui payer la somme provisionnelle de 5000 € à titre de dommages intérêts en réparation des préjudices notamment matériels par elle subis au titre des frais de réparation et de remise en état du local loué,

-condamner M [C] [N] à lui payer 1500 € au titre de l'article 700 et tous les dépens en ce compris le coût du procès-verbal de constat, d'une sommation interpellative du 11 janvier 2022, de la mise en demeure du 14 janvier 2022 et du commandement de payer les loyers du 24 novembre 2022.

M [H] [U] est intervenu volontairement à la procédure demandant que le Juge des référés dise n'y avoir lieu à référé, subsidiairement se déclare incompétent, très subsidiairement rejette toutes les demandes de la SCI DAVO, en toute hypothèse condamne M [C] [N] à lui payer 2500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens

M [C] [N] n'a formulé aucune demande.

Par ordonnance du 6 avril 2023 le juge des référés du tribunal judiciaire de Montpellier a :

Constaté à compter du 24 décembre 2022 la résiliation du bail commercial liant les parties de plein droit par l'effet du commandement de payer en date du 24 novembre 2022.

Ordonné l'expulsion de M [C] [N] dans le délai de un mois à compter de la signification de la décision

Dit qu'à défaut il pourra être procédé à son expulsion avec l'assistance de la force publique si besoin est

Condamné M [C] [N] à payer à la la SCI DAVO une indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle égale aux loyers soit la somme de 600 € à compter du 24 décembre 2022 et ce jusqu'à libération effective des lieux

Condamné M [C] [N] à payer à la SCI DAVO une somme provisionnelle de 2000 € à titre de dommages intérêts

Condamné M [C] [N] à payer à la SCI DAVO 1000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

Condamné M [C] [N] aux dépens en ce compris le coût du procès-verbal de constate huissier de justice du 11 janvier 2022, de la sommation interpellative du 11 janvier 2022, de la mise en demeure du 14 janvier 2022 et du commandement de payer du 24 novembre 2022.

Suivant déclaration du 18 avril 2023, M [H] [U] a relevé appel de cette decision, l'appel portent sur la résiliation du bail et l'expulsion du preneur.

Aux termes de ces dernières conclusions notifies le 26 septembre 2023 auxquelles il est renvoyé pour un exposé complet de ses moyens et prétentions M [H] [U] demande la Cour de :

Débouter la SCI DAVO de toutes ses demandes

Réformer et infirmer l'ordonnance rendue le 6 avril 2023

Statuant à nouveau

Au principal

dire n'y avoir lieu à référé sur toutes les demandes de la la SCI DAVO

subsidiairement

Se déclarer incompetent en raison de l'existence d'une difficulté sérieuse,

Très subsidiairement

Rejeter toutes les demandes de la SCI DAVO

En toute hypothèse condamner M [C] [N] à lui payer 2500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à payer les entiers dépens de première instance d'appel.

Il fait valoir qu'il n'y a pas lieu à référé compte tenu des contestations sérieuses soulevées.

Il conteste que la demande d'acquisition de la clause résolutoire puisse être acquise;

Il indique que le commandement devait être délivré sur le fondement du bail en cours.

Il indique bénéficier d'un contrat de location-gérance, qui n'a pas été annulé par le juge consulaire.

Il indique donc que ces difficultés et contestations sérieuses interdisent qu'il soit statué en référé.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 22 juin 2023, auquel il est renvoyé pour un exposé complet de ses moyens et prétentions, la SCI DAVO demande à la cour :

à titre principal

de déclarer irrecevable l'appel formé par M [H] [U]

À titre subsidiaire et sur le fond

Confirmer en toutes ces dispositions l'ordonnance déférée

Rejeter l'ensemble des demandes fins et prétentions de M [H] [U]

En tout état de cause condamner M [H] [U] à lui payer 3500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens d'appel.

M. [C] [N], régulièrement assigné par acte du 5 mai 2023 délivré en l'étude de l'Huissier de Justice, n'a pas constitué avocat et n'a pas conclu.

MOTIFS

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel interjeté dans les formes et délais de la loi est recevable.

M [H] [U], occupant des lieux car se prévalant d'un contrat de sous location,a manifestement intérêt à agir.

Sur les demandes

En l'espèce il est constant que devant le premier juge et en l'état de ses dernières explications, la SCI DAVO a fondé sa demande de résiliation sur le commandement de payer du 24 novembre 2022 demeuré infructueux.

L'article L145-1 du code de commerce prévoit que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

Il n'est pas contesté que le commandement signifié à M [C] [N] locataire, à la requête de la SCI DAVO le 24 novembre 2022 est demeuré infructueux .

Le dit commandement fait bien référence au bail conclu entre la SCI DAVO et M [C] [N] le 11 octobre 2016 qui s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'à ce jour.

M [H] [U] n'apporte la preuve d'aucune irrégularité dudit commandement susceptible de constituer un moyen de contestation sérieuse interdisant de constater la résiliation du bail. Il n'évoque aucun paiement qu'il aurait réalisé pour pallier la carence du locataire officiel.

En outre et surtout il y a lieu de souligner que M [H] [U] n'est pas le cocontractant de la SCI DAVO avec qui il n'a en conséquence aucun lien contractuel.

En conséquence la décision déférée sera confirmée en ses dispositions soumises à la Cour.

M [H] [U] qui succombe sera condamné à payer à la SCI DAVO la somme de 3500 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

Reçoit M [H] [U] en son appel.

Confirme l'ordonnance déférée en ses dispositions soumises à la Cour,

Y ajoutant,

Condamne M [H] [U] à payer à la SCI DAVO 3500 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M [H] [U] aux dépens d'appel.

Le greffier La présidente