

18 avril 2024

Cour d'appel de Rouen

RG n° 23/00163

Chambre de la Proximité

Texte de la décision

Entête

N° RG 23/00163 - N° Portalis DBV2-V-B7H-JIO7

COUR D'APPEL DE ROUEN

CHAMBRE DE LA PROXIMITE

ARRET DU 18 AVRIL 2024

DÉCISION DÉFÉRÉE :

1122001369

Jugement du juge des contentieux de la protection de Rouen du 15 novembre 2022

APPELANTE :

Madame [J] [E]

née le 24 Octobre 1957 à [Localité 5] (MAROC)

[Adresse 2]

[Localité 4]

représentée par Me Jean-sébastien VAYSSE, avocat au barreau de ROUEN

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2023/000068 du 19/06/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Rouen)

INTIMEE :

S.A. IMMOBILIERE BASSE SEINE

[Adresse 1]

[Localité 4]

n'ayant pas constitué avocat, bien qu'assigné par acte d'un commissaire de justice en date du 31 octobre 2023

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été plaidée et débattue à l'audience du 15 février 2024 sans opposition des avocats devant Madame TILLIEZ, Conseillère, rapporteur

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour composée de :

Madame GOUARIN, Présidente

Madame TILLIEZ, Conseillère

Monsieur MELLET, Conseiller

DEBATS :

Madame DUPONT greffière, en présence de Madame DUBOURG, greffière stagiaire

A l'audience publique du 15 février 2024, où l'affaire a été mise en délibéré au 18 avril 2024

ARRET :

Défaut

Prononcé publiquement le 18 avril 2024, 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 GOUARIN, présidente et par Madame DUPONT, greffière lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Suivant acte sous seing privé du 03 mai 2005, la SA Immobilière Basse-Seine a consenti un bail d'habitation à Mme [J] [E] et à M. [C] [W] portant sur un logement sis [Adresse 3] à [Localité 4] contre le paiement mensuel d'un loyer révisable de 268,33 euros, outre une provision pour charges.

La bailleresse a informé la Caisse d'allocations familiales le 26 novembre 2019 des impayés de loyers des locataires.

Le 21 janvier 2022, la SA Immobilière Basse-Seine a fait délivrer à Mme [E] et à M. [W] un commandement de justifier de l'assurance habitation et de payer les loyers, visant la clause résolutoire, et sollicitant le paiement de la somme de 893,18 euros.

Selon assignation délivrée les 29 avril 2022 et 06 mai 2022 par la SA Immobilière Basse-Seine à Mme [E] et à M. [W], dénoncée au Préfet de Seine-Maritime le 06 mai 2022, aux fins notamment de constat de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire, d'expulsion et de paiement d'arriérés locatifs et d'indemnité mensuelle d'occupation, outre des frais de procédure, et suivant jugement réputé contradictoire du 15 novembre 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Rouen a :

- constaté la résiliation du bail conclu le 03 mai 2005 entre la SA Immobilière Basse-Seine d'une part, et Mme [E] et M. [W] d'autre part, portant sur un immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 4] pour défaut d'assurance contre les risques locatifs par l'effet de la clause résolutoire et acquise au 21 février 2022 ;
- ordonné la libération des lieux ;
- dit qu'à défaut pour Mme [E] et M. [W] d'avoir libéré les lieux deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, il pourrait être procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef, avec l'assistance de la force publique, si besoin était, et au transport des meubles laissés dans les lieux aux frais des expulsés dans tel garde-meuble désigné par cette dernière ou à défaut par la bailleresse ;
- condamné solidairement Mme [E] et M. [W] à payer à la SA Immobilière Basse-Seine une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer mensuel révisé, augmenté des charges, qui aurait été payé en cas de non résiliation du bail et ce jusqu'à la libération effective des lieux ;
- condamné solidairement Mme [E] et M. [W] à payer à la SA Immobilière Basse-seine la somme de 2 204,89 euros au titre des loyers, indemnités d'occupation et charges arrêtés au 19 septembre 2022, échéance du mois d'août 2022 incluse, avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2022 sur la somme de 1 190,15 euros ;
- autorisé Mme [E] à se libérer de sa dette par 23 mensualités de 100 euros et par une 24ème mensualité incluant le solde de la dette, chacune étant payable le 10 de chaque mois suivant la signification du jugement ;
- dit qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à l'échéance fixée et ce, huit jours après une mise en demeure de payer par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée vaine, la totalité de la somme restant due redeviendrait exigible ;
- débouté la SA Immobilière Basse-Seine de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamné in solidum Mme [E] et M. [W] aux entiers dépens de l'instance qui comprendront notamment les frais de commandement de payer du 21 janvier 2022, de l'assignation du 29 avril 2022 et de la notification de ces actes aux administrations ;
- rappelé que l'exécution provisoire de la décision était de droit ;
- dit que la décision serait notifiée par le greffe de tribunal au Préfet de la Seine-maritime en application de l'article R. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Par déclaration électronique reçue le 13 janvier 2023, Mme [J] [E] divorcée [W] a interjeté appel de cette décision.

L'affaire a été fixée selon un calendrier de procédure à bref délai.

La société SA Immobilière Basse-Seine n'a pas constitué avocat. La déclaration d'appel lui a été signifiée par acte de commissaire de justice déposé à l'étude le 31 octobre 2023. La présente décision sera donc rendue par défaut.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 08 février 2024.

EXPOSÉ DES PRÉTENTIONS DES PARTIES

Dans ses conclusions communiquées le 07 avril 2023, auxquelles il convient de se référer pour l'exposé des motifs, Mme [E] demande à la cour, au visa des articles 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et 1343-5 du code civil de :

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

- constater la bonne foi et, malgré la situation financière précaire de Mme [E], que la dette locative est apurée,

En conséquence,

- débouter la société Immobilière Basse-Seine de ses demandes, fins et conclusions ;
- statuer sur ce que de droit quant aux dépens.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Mme [E] sollicite l'infirmer du jugement du 15 novembre 2022.

Elle demande à la cour de constater sa bonne foi, ainsi que l'apurement de sa dette locative et d'en tirer les conséquences en déboutant l'intimée de l'ensemble de ses demandes.

Elle fait en particulier valoir qu'après avoir rencontré des difficultés financières, elle a régularisé sa situation ; qu'au 22 novembre 2022, elle n'était plus débitrice que d'une somme de 462,83 euros, qu'au 05 janvier 2023, sa bailleuse était même redevable à son égard de la somme de 197,93 euros et qu'elle justifiait d'une attestation d'assurance pour les risques locatifs.

C'est cependant par de justes motifs que la cour adopte, que le premier juge a résilié le contrat de bail liant Mme [E] et M. [W] à la SA Immobilière Basse-Seine, faute pour eux d'avoir justifié d'une attestation d'assurance habitation contre les risques locatifs dans le délai d'un mois à compter de la délivrance du commandement du 21 janvier 2022, la cour observant que l'attestation communiquée en appel ne couvre que la période du 27 décembre 2022 au 31 mars 2023.

Le constat de résiliation du bail pour défaut d'assurance et l'expulsion des locataires ne peuvent en conséquence qu'être confirmés, tout comme l'impossibilité pour le premier juge, dans ces circonstances, d'octroyer des délais de paiement de nature à suspendre l'acquisition de la clause résolutoire.

La décision sera donc confirmée dans l'intégralité de ses dispositions soumises à appel.

Mme [E], succombant en ses demandes, sera condamnée aux dépens d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme le jugement entrepris dans ses dispositions soumises à appel,

Condamne Mme [J] [E] aux dépens d'appel.

La greffière La présidente