TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CAEN
3ème chambre civile
11 rue Dumont d'Urville
CS 45257 -
14052 CAEN CEDEX 4
:0250101300

N° RG 24/00447 - N° Portalis DBW5-W-B7I-IWWZ

Minute : 2024/
Cabinet C

JUGEMENT

DU : 19 Novembre 2024

[I] [N]

C/

[O] [Y]

Copie exécutoire délivrée le :

à : Me Dominique LECOMTE - 24

Copie certifiée conforme délivrée le :

à :

M. [O] [Y]

Me Dominique LECOMTE - 24

Préfecture du Calvados

JUGEMENT

DEMANDEUR :

Madame [I] [N]
née le 29 Décembre 1983 à ROGNAC (13340),
demeurant 321 Boulevard de la Boissière - 93110 ROSNY SOUS BOIS

Représentée par Me Dominique LECOMTE, avocat au barreau de CAEN, vestiaire : 24 substitué par Me Laurence DOREL, avocat au barreau de CAEN, vestiaire : 24

ET :

DÉFENDEUR :

Monsieur [O] [Y]
né le 07 Décembre 2000 à VERNON (27200),
demeurant 8 Avenue de la DIVETTE - Avenue des Tulipes- Bât E - 14390 CABOURG

Non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Marie-Ange LE GALLO, Première vice-présidente, Juge des contentieux de la protection
Greffier : Olivier POIX, présent à l'audience et lors de la mise à disposition

PROCÉDURE :

Date de la première évocation : 10 Septembre 2024
Date des débats : 10 Septembre 2024

Date de la mise à disposition : 19 Novembre 2024
EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé conclu de manière dématérialisée en date des 16 et 17 août 2022, avec effet au 1er septembre 2022, Mme [I] [N], représentée par son mandataire la société Foncia Normandie, a donné à bail à M. [O] [Y] et Mme [T] [D] un logement à usage d'habitation avec parking sis 7 avenue de la divette – avenue des tulipes – bât. E – appt. n° E101 – 14 390 Cabourg, moyennant le paiement d'un loyer mensuel révisable de 529 euros, outre le versement d'une provision mensuelle pour charges de 50 euros.

Par acte extrajudiciaire du 17 novembre 2023, notifié par voie électronique à la CCAPEX le 20 novembre 2023, Mme [I] [N] a fait délivrer à M. [O] [Y] un commandement d'avoir à payer la somme en principal de 1 829,82 euros au titre des loyers et charges impayés au 2 novembre 2023, terme de novembre 2023 inclus ainsi.

Suivant exploit de commissaire de justice en date du 18 janvier 2024, notifié par voie électronique à la préfecture du Calvados le 19 janvier 2024, Mme [I] [N] a fait assigner M. [O] [Y] à comparaître devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Caen, pour entendre, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

– constater la résiliation judiciaire du bail qui lui a été consenti ;

– ordonner son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef du local situé 7 avenue de la divette – avenue des tulipes – bât. E – appt. n° E101 – 14 390 Cabourg, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;

– le condamner au paiement :
* de la somme de 3 804,62 euros au titre des loyers, charges, frais de procédure et indemnités échus selon décompte en date du 17 janvier 2024, mois de janvier 2024 inclus, outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

* d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et des charges mensuels, à compter de la résiliation judiciaire du bail, majorée de l'indexation contractuelle et ce jusqu'à la libération effective des lieux, outre les intérêts au taux légal à compter de la décision à venir ;

* de la somme de 500 euros pour résistance abusive et injustifiée, outre les intérêts au taux légal à compter du jugement ;

* de la somme de 500 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers dépens.

À l'audience du 10 septembre 2024, au cours de laquelle l'affaire a été appelée, Mme [I] [N], représentée par son conseil, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance, tout en actualisant la dette locative à la somme de 8 640,36 euros, terme de septembre 2024 inclus.

M. [O] [Y], bien qu'ayant été assigné par acte de commissaire de justice remis par dépôt à étude, ne comparaît pas et ne se fait pas représenter.
Le diagnostic social et financier prévu par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 n'a pas pu être établi en l'absence de réponse de M. [O] [Y] quant aux sollicitations de l'enquêteur mission prévention des expulsions.

Sur quoi, la décision a été mise en délibéré au 19 novembre 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le défaut de comparution du défendeur :

L'article 472 du code de procédure civile dispose que si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le

fond et le juge ne doit faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur la demande en paiement au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés :

Conformément à l'article 1353 du code civil, il appartient d'une part, à celui qui se prévaut de l'existence d'une obligation d'en rapporter la preuve et d'autre part, au débiteur de démontrer qu'il s'est bien libéré de sa dette.

Selon l'article 7 a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

L'article 23 alinéa 1er de la même loi consacre trois catégories de charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, qui sont exigibles sur justification en contrepartie ;
1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° des dépenses d'entretien courant et menue réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée [...] ;

3° des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

L'article 23 dispose par ailleurs que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Le bailleur est tenu, un mois avant celle-ci, de communiquer au locataire le décompte par nature de charges, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement. Les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

En application de l'article 7 g) de la loi précitée, le locataire est tenu de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance qui constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire. Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

En l'espèce, la bailleresse au soutien de sa demande en paiement de la somme de 8 640,36 euros produit aux débats :
– le contrat de bail des 16 et 17 août 2022, avec effet au 1er septembre 2022 ;
– le commandement de payer du 17 novembre 2023, portant sur la somme en principal (hors frais de commissaire de justice) de 1 829,82 euros au titre des loyers et charges impayés au 2 novembre 2023, terme de novembre 2023 inclus ;
– un relevé de compte locatif arrêté au 16 juillet 2024 portant sur la période de juin 2023 à juillet 2024 inclus, faisant état d'un solde locatif débiteur de la somme de 7 329,90 euros ;
– un décompte actualisé établi par commissaire de justice, arrêté au 3 septembre 2024, terme de septembre 2024 inclus et faisant état d'un solde débiteur, hors frais de commissaire de justice, de la somme de 8 640,36 euros.

Il s'infère de l'ensemble de ces éléments que M. [O] [Y] n'est pas à jour du règlement de ses loyers, charges et indemnités d'occupation.

Toutefois, il ressort des pièces produites que, plusieurs sommes ont été mises au débit du compte locatif sans qu'il n'en

soit justifié aux débats, notamment par les conditions financières prévues au bail par les parties.

Dès lors, les sommes non justifiées aux débats, doivent être ôtées du calcul de la dette locative.

Tout d'abord, chaque mois est mise au débit du compte locatif une somme, incluse dans chaque échéance, correspondant à « assurance privilège » sans qu'il n'en soit justifié aux débats. En effet, il n'est pas démontré que, le locataire a convenu avec le bailleur qu'il assure le logement contre les risques locatifs pour son compte (en l'absence de production d'un éventuel contrat d'assurance contre les risques locatifs pour le compte du locataire), ni que le bailleur ait mis en demeure le locataire d'avoir à lui remettre l'attestation d'assurance habitation et que, faute de réponse du locataire dans le délai d'un mois, il a souscrit une assurance habitation pour son compte et récupérable auprès de celui-ci, conformément à l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989.
De même, plusieurs sommes correspondant à « taxe enlèvement o.m. » et « régularisation charges 2022 », ainsi que l'augmentation de la provision mensuelle pour charges de 50 euros à 72 euros à compter de l'échéance de janvier 2024, ne sont pas justifiés aux débats, dans la mesure où la bailleresse ne justifie ni des justificatifs des charges réelles récupérables afférentes, ni des décomptes de régularisation annuelle desdites charges, eu égard à la provision mensuelle pour charges de 50 euros prévue au bail et ce, en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

De sorte qu'il convient de recaluler les sommes dues par le locataire, depuis l'origine de la dette, en application des stipulations contractuelles ainsi que des dispositions légales d'ordre public applicable au présent litige, comme suit : (((548,04 euros [loyer révisé au 1er janvier 2023] + 50 euros [provision mensuelle pour charges prévue au bail]) x 7 mois [de juin 2023 à décembre 2023 inclus]) + ((567,20 euros [loyer révisé au 1er janvier 2024] + 50 euros [provision mensuelle pour charges prévue au bail]) x 9 mois [de janvier 2024 à septembre 2024 inclus])) – 2 465 euros [sommes portées au crédit du compte pour la période de juin 2023 à septembre 2024]).

M. [O] [Y] est alors débiteur de la somme de 7 276,08 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés au 3 septembre 2024, terme de septembre 2024 inclus.

Par conséquent, M. [O] [Y] sera condamné à payer à Mme [I] [N] la somme de 7 276,08 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 3 septembre 2024, terme de septembre 2024 inclus, assortie des intérêts au taux légal sur la somme de 3 804,62 euros à compter du 18 janvier 2024, date de l'assignation et sur le surplus, à compter de la signification de la présente décision.

Sur la demande en résolution du bail :

Aux termes de l'article 24 I alinéa 1er de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 d'application immédiate aux baux en cours, tout contrat de bail d'habitation contient une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

L'alinéa 2 précise que le commandement de payer contient, à peine de nullité :
1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;
2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;
3° Le décompte de la dette ;
4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;
5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil.

Il est admis que, les dispositions de l'article 10 de la loi du 27 juillet 2023 qui modifient le délai minimal imparti au locataire pour s'acquitter de sa dette après la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail prévu par l'article 24, alinéa 1er et 1°, de la loi du 6 juillet 1989, n'ont pas pour effet de modifier les délais figurant dans les clauses contractuelles des baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi.

En l'espèce, bien que le commandement de payer délivré au locataire vise le délai de 6 semaines, le bail contient quant à lui une clause résolutoire, laquelle prévoit que le contrat sera résilié de plein droit notamment pour défaut de paiement des loyers et charges aux termes convenus, deux mois après la délivrance d'un commandement resté sans effet. De sorte que, ce délai de deux mois figurant au bail trouve à s'appliquer.

Un commandement de payer visant la clause résolutoire contenue au bail et reproduisant les mentions requises à peine de nullité par l'article 24 I alinéa 2 de la loi précitée a bien été signifié à M. [O] [Y], par acte de commissaire de justice en date du 17 novembre 2023 et portant sur la somme en principal de 1 829,82 euros au titre des loyers et charges impayés au 2 novembre 2023, terme de novembre 2023 inclus.
Ce commandement est demeuré infructueux, n'ayant pas été régularisé dans le délai de deux mois.

En effet, il s'infère des débats que, dans ce délai aucun règlement n'a été effectué par le locataire ou pour son compte, ni au titre de l'arriéré locatif, ni au titre des échéances courantes de loyer et charges ; de sorte qu'à l'issue de ce délai la dette s'élève alors à la somme de 3 305,34 euros.

En outre, la juge n'a pas, dans le délai de deux mois, été saisi par le locataire aux fins d'obtenir des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire contenue au bail.

Dès lors, il convient de constater la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire y étant insérée à la date du 17 janvier 2024.

Sur les conséquences de la résolution du bail :

Sur l'expulsion :

M. [O] [Y], occupant sans droit ni titre des lieux depuis le 17 janvier 2024, date de la résolution du bail suivant acquisition de la clause résolutoire, devra libérer les lieux dans les délais prévus par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, soit à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement d'avoir à libérer les lieux, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7 dudit code et remettre les clefs après établissement d'un état des lieux de sortie.

À défaut, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire, dans les conditions prévues par les articles L. 411-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Sur l'indemnité d'occupation :

Étant occupant sans droit ni titre des lieux, M. [O] [Y] cause un préjudice à Mme [I] [N] qui sera réparé par l'allocation d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges qu'il aurait réglé à défaut de résolution du bail, soit la somme de 617,20 euros (567,20 euros au titre du loyer révisé augmenté de 50 euros au titre de la provision mensuelle pour charges), à compter du 17 janvier 2024, date de résolution du bail, sous déduction des sommes déjà décomptées au jour de l'audience et ce, jusqu'à la libération définitive des lieux.

Toutefois, cette indemnité n'est pas susceptible d'indexation, ni de révision, compte tenu de son caractère mixte indemnitaire et compensatoire. Dès lors, la demande formée de ce chef par la bailleresse sera rejetée.

Sur la demande indemnitaire pour résistance abusive et injustifiée :

Aux termes des dispositions de l'article 1231-6 alinéa 3 du code civil, le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages intérêts distincts des intérêts moratoires accordés.
Il est constant que c'est au créancier de rapporter la preuve d'un préjudice indépendant de ce retard ainsi que de la mauvaise foi de son débiteur.

En l'espèce, Mme [I] [N] ne démontre pas que l'absence de paiement résulte d'une intention maligne ou de la mauvaise foi de M. [O] [Y], étant rappelé que l'absence de paiement n'est pas à lui seul constitutif d'une intention maligne ou de la mauvaise foi du débiteur.

En outre, elle ne justifie pas avoir subi un préjudice distinct de celui né du retard de paiement du locataire, d'ores et déjà indemnisé par les intérêts moratoires.
En conséquence, il y a lieu de rejeter la demande formulée de ce chef.

Sur les demandes accessoires :

En application des articles 696 et 700 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une partie. Elle peut également être condamnée à payer à l'autre une somme que le juge détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. À cet égard, le juge tient compte, dans tous les cas, de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

M. [O] [Y], partie succombante au litige, sera condamné au paiement des dépens de la présente instance, ainsi qu'à payer à Mme [I] [N] la somme de 250 euros au titre des frais irrépétibles.

Enfin, conformément à l'article 514 du code de procédure civile, la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort,

CONDAMNE M. [O] [Y] à payer à Mme [I] [N], la somme de 7 276,08 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 3 septembre 2024, terme de septembre 2024 inclus, assortie des intérêts au taux légal sur la somme de 3 804,62 euros à compter du 18 janvier 2024, date de l'assignation et sur le surplus, à compter de la signification de la présente décision ;

CONSTATE la résolution du bail conclu de manière dématérialisée en date des 16 et 17 août 2022, avec effet au 1er septembre 2022, entre d'une part, Mme [I] [N], représentée par son mandataire la société Foncia Normandie, et d'autre part, M. [O] [Y] portant sur un logement à usage d'habitation avec parking situé 7 avenue de la divette – avenue des tulipes – bât. E – appt. n° E101 – 14 390 Cabourg, à la date du 17 janvier 2024, par l'effet de la clause résolutoire ;

DIT que M. [O] [Y] est occupant sans droit ni titre des lieux depuis le 17 janvier 2024 ;

DIT que M. [O] [Y] devra libérer les lieux dans le respect du délai prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution et sans préjudice des articles L. 412-2 et suivants du même code ;

AUTORISE, à défaut de départ volontaire dans ce délai, Mme [I] [N] à faire expulser M. [O] [Y] et tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;

RAPPELLE que par application des articles L. 411-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, cette expulsion ne pourra être pratiquée avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux et sans préjudice du sursis à expulsion prévu par l'article L. 412-6 du même code ;

RAPPELLE que conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, les meubles se trouvant sur les lieux seront remis, aux frais du preneur en un lieu qu'il aura choisi et qu'à défaut, ils seront laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution, avec sommation à d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois ;

CONDAMNE M. [O] [Y] à payer à Mme [I] [N] une indemnité d'occupation mensuelle fixée à la somme de 617,20 euros, par référence au loyer et charges en cours à la date de résolution du bail, à compter du 17 janvier 2024 (date de résolution du bail), sous déduction des sommes déjà décomptées au jour de l'audience et ce, jusqu'à la libération définitive des lieux ;

DIT que cette indemnité sera payable selon les mêmes modalités que les loyers et charges initiaux ;

REJETTE la demande d'indexation de l'indemnité d'occupation mensuelle formée par Mme [I] [N] ;

REJETTE la demande indemnitaire pour résistance abusive et injustifiée formée par Mme [I] [N] à l'encontre de M. [O] [Y] ;

REJETTE toutes les autres et plus amples demandes formées par Mme [I] [N] ;

CONDAMNE M. [O] [Y] aux dépens de la présente instance ;

CONDAMNE M. [O] [Y] à payer à Mme [I] [N] la somme de 250 euros au titre des frais irrépétibles ;

RAPPELLE que la présente décision est de plein droit immédiatement exécutoire.

Ainsi jugé et prononcé publiquement par mise à disposition de la décision au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées conformément à l'alinéa 2 de l'article 450 du code de procédure civile et, après lecture, la minute a été signée par le juge et le greffier présent lors de la mise à disposition.

LE GREFFIER, LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION,