AFFAIRE : N° RG 25/01814

SP

ORIGINE : DECISION du Juge des contentieux de la protection de [Localité 1] en date du 02 Juillet 2025

RG n° 25/00007

COUR D'APPEL DE CAEN

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

ARRÊT DU 10 SEPTEMBRE 2026

APPELANT :

Monsieur [N] [C]

né le 08 Décembre 1955 à [Localité 2]

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représenté et assisté de Me Marc REYNAUD, avocat au barreau de LISIEUX

INTIMEE :

Madame [M] [Y] [L] [D]

née le 24 Avril 1972 à [Localité 4]

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée et assistée de Me Frédéric MORIN de la SCP MORIN MAZIER, avocat au barreau de LISIEUX

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C-14118-2025-05603 du 11/09/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de [Localité 6])

DEBATS : A l'audience publique du 20 mai 2026, sans opposition du ou des avocats, Mme MEURANT, Présidente de chambre, a entendu seule les plaidoiries et en a rendu compte à la cour dans son délibéré

GREFFIER : Mme LE GALL, greffière

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Mme MEURANT, Présidente de chambre,

Mme COURTADE, Conseillère,

Mme LOUGUET, Conseillère,

ARRET prononcé publiquement le 10 septembre 2026 à 14h00 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 et signé par Mme MEURANT, présidente, et Mme LE GALL, greffière

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte sous seing privé du 29 octobre 2018, M. [N] [C] a donné en location à Mme [M] [O] un logement situé [Adresse 3], moyennant un loyer mensuel révisable d'un montant de 770 euros.

Le 8 octobre 2024, M. [C] a fait délivrer à Mme [O] un commandement de payer la somme principale de 4.537,70 euros au titre des loyers et charges impayés au 31 octobre 2024.

Par acte de commissaire de justice du 19 décembre 2024, M. [C] a fait assigner Mme [O] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lisieux, aux fins de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire, ordonner son expulsion et la voir condamner à lui verser différentes sommes au titre des loyers et charges impayés, de l'indemnité d'occupation, des frais irrépétibles et des dépens.

Par jugement du 2 juillet 2025, le magistrat a :

- déclaré recevable la demande en résiliation du bail soutenue par M. [C] ;

- constaté que la clause résolutoire du bail susvisé, daté du 29 octobre 2018, conclu entre les parties pour le logement

situé [Adresse 3], a produit son effet le 8 décembre 2024 ;

- dit que Mme [O] devra quitter les lieux et pourra être expulsée selon la procédure prévue par le code des procédures civiles d'exécution, si nécessaire avec le concours de la force publique et d'un serrurier, et ordonné au besoin l'expulsion de Mme [O] et de tous occupants de son chef, cette expulsion ne pouvant avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la délivrance d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, en application de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

- débouté M. [C] de sa demande au titre des loyers et charges, non justifiée par un décompte locatif ;

- condamné Mme [O] à payer à M. [C] une indemnité d'occupation d'un montant égal à celui du dernier loyer augmenté des charges, avec indexation contractuelle le cas échéant, et ce, jusqu'à la libération effective des lieux ;

- débouté M. [C] du surplus de ses demandes ;

- débouté M. [C] de sa demande en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamné Mme [O] aux dépens de l'instance, limitativement constitués du coût tarifé :

* de la signification du commandement de payer et de sa notification éventuelle à la CCAPEX,

* de la signification de l'assignation et de sa notification en préfecture, à l'exclusion des éventuels honoraires de rédaction et de placet de cet acte.

Par déclaration du 25 juillet 2025, M. [C] a interjeté appel de cette décision la critiquant en ce qu'elle l'a débouté de ses demandes tendant à voir condamner Mme [O] à lui payer la somme de 6.037,70 euros au titre des loyers et charges impayés, et celle de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par dernières conclusions déposées au greffe et notifiées par RPVA le 25 septembre 2025, M. [C] demande à la cour de :

- infirmer le jugement rendu par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lisieux du 2 juillet 2025 en ce qu'il a débouté M. [C] de sa demande en paiement de la dette locative due par Mme [O] concernant les lieux loués à Lisieux [Adresse 2],

- condamner en conséquence Mme [O] à payer à M. [C] la somme de 5.525 euros au titre des loyers dus de mai 2024 au 8 décembre 2024,

- confirmer la décision de première instance en ses autres dispositions,

- condamner Mme [O] à payer à M. [C] la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner Mme [O] aux entiers dépens tant de première instance que d'appel.

Par dernières conclusions déposées au greffe et notifiées par RPVA le 19 décembre 2025, Mme [L] [D] demande à la cour de :

- débouter M. [C] de ses demandes, fins et conclusions et les dire non fondées,

- confirmer le jugement rendu le 2 juillet 2025 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lisieux en ce qu'il a débouté M. [C] de sa demande en paiement de la dette locative,

- condamner M. [C] à payer à Mme [O] la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens d'appel.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 8 avril 2026.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, la cour se réfère, pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, aux dernières conclusions susvisées.

MOTIFS

Sur la demande en paiement des loyers

M. [C] soutient que contrairement à ce qu'a indiqué le premier juge, la dette de loyer était parfaitement déterminable, dès lors qu'aux termes du bail initial le montant du loyer mensuel s'élevait à la somme de 770 euros, qu'à la suite de la délivrance du commandement de payer le 8 octobre 2024, la clause résolutoire a pris effet au 8 décembre 2024 comme cela a été constaté dans le jugement, l'indemnité d'occupation ayant commencé à courir à partir de cette date, de sorte que la dette de loyer s'élève à la somme de 5.525 euros décomposée comme suit :

- solde loyer et charges mai 2024 : 700 euros

- loyer et charges juin 2024 au 8 décembre 2024 : 770 x 6 + 205 euros = 4.825 euros.

Mme [O] répond que les pièces produites aux débats par le bailleur ne permettent pas de déterminer avec certitude la dette de loyer, comme l'a justement relevé le premier juge.

Sur ce,

Aux termes du bail, le loyer s'élevait à la somme de 770 euros.

Le commandement de payer signifié le 8 octobre 2024 par le bailleur à la locataire vise une dette de loyers et de charges, loyer du mois d'octobre compris, d'un montant de 4.450 euros. Toutefois, cette évaluation de la dette locative relève d'une erreur, puisque l'acte mentionne un montant de loyer et de charges de 750 euros, alors qu'il s'élève aux termes du bail à la somme de 770 euros. La dette locative s'élevait donc en réalité à la date du commandement de payer à la somme de 4.550 euros.

La clause résolutoire a pris effet au 8 décembre 2024, date à laquelle, la dette de loyer et de charges s'élevait à la somme de 5.497 euros (4.550 + 770 euros + 177 euros (7 jours en décembre)).

Mme [O] ne produit aucun élément permettant de remettre en cause cette dette locative.

Par conséquent, par infirmation du jugement, Mme [O] sera condamnée au paiement de la somme de 5.497 euros au titre des loyers et charges impayés au 8 décembre 2024.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le chef du jugement relatif aux frais irrépétibles sera infirmé.

Mme [O], partie perdante en appel, en supportera les dépens et ne peut prétendre à une indemnité de procédure.

Elle sera en outre condamnée au paiement de la somme de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel de M. [C].

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire, dans la limite de sa saisine et par mise à disposition au greffe,

Infirme le jugement en ses chefs de disposition déférés,

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

Condamne Mme [M] [O] à payer à M. [N] [C] la somme de 5.497 euros au titre des loyers et charges impayés au 8 décembre 2024 ;

Condamne Mme [M] [O] aux dépens d'appel ;

Condamne Mme [M] [O] à payer à M. [N] [C] la somme de 2.000 euros au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

N. LE GALL B. MEURANT