

Grossos délivrés
aux parties le :

20080609

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 14 DÉCEMBRE 2010

(n° 412 , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 08/20751

Décision déferée à la Cour : Jugement du 23 Septembre 2008 - Tribunal d'Instance de PARIS
20^{ème} arrondissement - RG n° 11-07-001140

APPELANTE :

- Madame Frédérique, Anne, Sabine, Bertie G [REDACTED] épouse S [REDACTED]
demeurant [REDACTED] PARIS

représentée par la SCP MONIN - D'AURIAC DE BRONS, avoués à la Cour
assistée de Maître Sophie MIMPONTEL, avocat au barreau de PARIS, toque E1539

INTIMÉS :

- Monsieur Jacques, Marie, Alain [REDACTED]
demeurant [REDACTED] PARIS

représenté par la SCP BLIN, avoués à la Cour
assisté de Maître Frédérique ROUSSEL-STHAL, avocat au barreau de PARIS, toque D1414

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2009/011671 du 08/04/2009 accordée
par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

- Madame Sophie, Paulette, Marcelle E [REDACTED] épouse [REDACTED]
demeurant 55 rue Pixérécourt - 75020 PARIS

représentée par la SCP BLIN, avoués à la Cour
assistée de Maître Frédérique ROUSSEL-STHAL, avocat au barreau de PARIS, toque D1414

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 Octobre 2010, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie K [REDACTED] conseillère en remplacement de Monsieur Jacques REMOND, président, empêché, et Madame Claude JOLY, conseillère, entendue en son rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Marie KERMINA, conseillère, en remplacement de
Monsieur Jacques REMOND, président empêché,
Madame Claude JOLY, conseillère
Madame Isabelle REGHI, conseillère désignée pour compléter la chambre,
en remplacement de Madame Marie KERMINA, par ordonnance de Monsieur le Premier
Président de la Cour d'appel de Paris du 30 août 2010.

Greffier :

lors des débats et du prononcé : Madame OUDOT

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement 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 Marie KERMINA, conseillère la plus ancienne en remplacement du président empêché en application de l'article 456 du Code de procédure civile et par Madame OUDOT, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par acte sous seing privé du 18 février 2005, Claudine G [REDACTED], aux droits de laquelle se trouve Mme Frédérique G [REDACTED] (Mme G [REDACTED]) a loué à M. et Mme L [REDACTED] un appartement situé à PARIS, [REDACTED]

Par acte d'huissier de justice du 21 août 2007, Mme G [REDACTED] a signifié à M. et Mme L [REDACTED] un commandement de payer les loyers de juillet et août 2007 restant dus, visant la clause résolutoire incluse dans le bail.

Le 9 novembre 2007, Mme G [REDACTED] a assigné M. et Mme L [REDACTED] devant le tribunal d'instance aux fins, notamment, de voir constater ou prononcer la résiliation du bail et voir ordonner l'expulsion.

Par jugement du 23 septembre 2008 assorti de l'exécution provisoire, le tribunal d'instance de PARIS (20^e arrondissement) a :

- débouté Mme G [REDACTED] de ses demandes,
- condamné Mme G [REDACTED] "à une somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive",
- condamné Mme G [REDACTED] aux dépens.

Mme G [REDACTED] a interjeté appel de ce jugement.

Par acte d'huissier de justice du 8 juillet 2010, Mme G [REDACTED] a signifié à M. et Mme L [REDACTED] un commandement de payer un arriéré de loyers et de charges arrêtés au 1^{er} juin 2010, visant la clause résolutoire.

Par conclusions signifiées le 27 septembre 2010, Mme G [REDACTED] demande à la cour, réformant le jugement, à titre principal, de constater la résiliation du bail au 21 octobre 2007, voire au 8 septembre 2010, à titre subsidiaire, de prononcer la résiliation du bail, en tout état de cause, d'ordonner l'expulsion, dans la huitaine de la signification du jugement, de M. et Mme L.F. [REDACTED] ainsi que de tous occupants de leur chef, et de leurs biens, de justifier de l'acquit des charges locatives et de remettre les clés, d'autoriser Mme G [REDACTED] à "l'expulser des lieux en faisant procéder s'il y a lieu à l'ouverture des portes avec l'assistance de la force publique, de faire constater et estimer les réparations locatives par un huissier de justice qui sera commis à cet effet assisté le cas échéant d'un technicien, de séquestrer les effets mobiliers qui en sont susceptibles pour sûreté des loyers échus et charges locatives", de condamner solidairement M. et Mme L.F. [REDACTED] à payer la somme de 16 329, 85 euros au titre des loyers et charges arrêtés au terme de septembre 2010 inclus, la somme de 1 632, 99 euros au titre de la clause pénale et la somme de 1 410, 66 euros à valoir sur les indemnités d'occupation et ce jusqu'à la libération complète des lieux par remise des clés, de débouter M. et Mme L.F. [REDACTED] de leurs demandes et de les condamner solidairement au paiement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions signifiées le 11 octobre 2010, M. et Mme L.E. [REDACTED] demandent à la cour, à titre principal, de confirmer le jugement, de constater la nullité des commandements, de déduire du compte locatif la somme de 1 547 euros et de condamner Mme G [REDACTED] au paiement de la somme de 2 500 euros à titre de dommages et intérêts, à titre subsidiaire, de suspendre les effets de la clause résolutoire et d'accorder à M. et Mme L.E. [REDACTED] un délai de vingt-quatre mois pour s'acquitter de leur dette.

SUR CE, LA COUR :

Sur l'acquisition de la clause résolutoire :

Considérant que M. et Mme L.E. [REDACTED] ne développent pas de moyens à l'appui de leur demande de nullité des commandements de payer visant la clause résolutoire ; que cette demande sera rejetée, le jugement étant complété en ce sens ;

Considérant qu'il est constant que le loyer est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois ;

Qu'il est également constant qu'au 21 août 2007, date du premier commandement de payer visant la clause résolutoire invoqué par Mme G [REDACTED], seule deux échéances de loyers étaient impayées ;

Considérant que le loyer de juillet 2007 a été réglé dans les deux mois du commandement puisque Mme G [REDACTED] en a donné quittance en indiquant en avoir reçu paiement le 24 septembre 2007 ;

Qu'il s'ensuit que la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 22 août 2007 de M. et Mme L.E. [REDACTED] dont il n'est pas discuté qu'elle contenait un chèque émis pour le paiement d'une échéance de loyer et qui n'a finalement été encaissé que le 24 octobre 2007, ne pouvait concerner que l'échéance d'août 2007 alors effectivement impayée à sa date d'exigibilité comme à la date du commandement ;

Que cette lettre, présentée le 24 août 2007, n'a pas été réclamée dans le délai de quinze jours par sa destinataire de sorte qu'il ne peut être reproché un paiement tardif à M. et Mme L.E. [REDACTED] étant au surplus observé qu'il n'est pas contesté que M. et Mme L.E. [REDACTED] ont réexpédié à Mme G [REDACTED] le chèque le 1^{er} octobre 2007, avant même l'expiration du délai de deux mois du commandement ;

Que le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire fondée sur le commandement de payer du 21 août 2007 ;

Considérant que le commandement de payer du 8 juillet 2010 visant la clause résolutoire porte sur un arriéré de 13 382, 11 euros constitué, selon le décompte qui y est joint, depuis 2007 ;

Considérant que pour 2007, Mme G. [REDACTED] n'établit pas avec certitude une créance à son profit puisque, d'une part, contrairement aux énonciations qui précèdent dont il résulte que le loyer d'août 2007 a été payé, la bailleuse le fait apparaître comme dû, que d'autre part, M. et Mme L.E. [REDACTED] ont expressément affecté le mandat cash du 1^{er} octobre 2007 au paiement du loyer du mois de septembre 2007 alors que le décompte impute ce mandat-cash sur le mois d'octobre 2007 et qu'enfin, M. et Mme L.E. [REDACTED] sont en mesure de produire pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2007 des quittances originales signées par Mme G. [REDACTED] ;

Considérant que pour 2008, les quittances produites par Mme G. [REDACTED] pour certains mois (janvier à avril 2008) mentionnent des dates de paiement qui n'ont rien à voir avec les dates de paiement précisées dans le décompte face aux mois considérés ; qu'en outre, M. et Mme L.E. [REDACTED] établissent qu'au moins un versement de 875, 75 euros, qu'ils ont expressément imputé sur le loyer d'octobre 2008 (pièces n° 15 et n° 16), n'est pas mentionné dans le décompte ; que ces irrégularités affectent la crédibilité de l'état de l'arriéré pour 2008 ;

Que pour l'année 2009, le décompte annexé au commandement parvient, après énoncé des loyers dus et payés, à un arriéré chiffré au 1^{er} octobre 2009 à 8 437, 67 euros, alors que, dans ses conclusions, Mme G. [REDACTED] récapitule la dette locative au 1^{er} septembre 2010 à partir d'une somme due à octobre 2009 de 812, 55 euros, soit 200 euros de provision pour charges et 612, 55 euros de loyer au titre du "solde restant dû compte tenu de l'imputation des règlements et des régularisations des charges" ;

Que cette absence de cohérence entre deux soldes (8 437, 67 euros et 812, 55 euros) censés représenter l'état de la dette à la même date, dont il ressort que des imputations et des régularisations de charges n'ont pas été intégrées dans le décompte joint au commandement et alors que M. et Mme L.E. [REDACTED] soutiennent, en produisant les photocopies des chèques correspondants, que certains de leurs versements de l'année 2009 n'ont pas été retenus, ôte toute pertinence à l'arriéré 2009 ;

Qu'enfin pour 2010, la même confusion subsiste puisque le décompte inclus dans le commandement fait état de quatre versements qui sont omis dans le décompte inclus dans les conclusions, de sorte qu'il n'existe aucune certitude sur le recensement effectif de tous les versements de 2010, quelle que soit leur imputation ;

Qu'en définitive, le montant de la dette effective de M. et Mme L.E. [REDACTED] étant impossible à déterminer à la date du commandement du 8 juillet 2010, celui-ci ne pouvait valablement produire ses effets ; que Mme G. [REDACTED] sera déboutée de sa demande tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement de ce commandement, le jugement étant complété en ce sens ;

Sur la résiliation judiciaire du bail :

Considérant qu'il n'est pas contestable que M. et Mme L.E. [REDACTED] n'ont pas payé à la date de leur exigibilité un certain nombre d'échéances, ainsi que leur révision, laissant se constituer un solde débiteur ;

Mais considérant que les décomptes établis par la bailleuse sont non seulement confus, notamment en ce qui concerne le recensement et l'imputation des versements et la délivrance aléatoire des quittances, mais intègrent, en l'état de ses dernières conclusions, de manière incompréhensible, des charges de remboursement de taxes d'enlèvement des ordures ménagères de 2005 à 2009 pour un bien situé à une autre adresse que les lieux loués ;

Qu'à la date de l'arrêté de compte dont se prévaut Mme G. [REDACTED] il n'est pas possible de connaître la part certaine de sa créance ; qu'en outre, l'imprécision sur les dates exactes des versements par les locataires ne permet pas de vérifier et d'apprécier le caractère systématique, qualifié de "malicieux" par Mme G. [REDACTED], du retard du paiement du loyer dans une

limite prétendument constante de deux mois destinée, selon la bailleuse, à rendre périlleuse toute action en justice ; que, de même, il n'est pas prouvé qu'à dessein, M. et Mme LE [REDACTED] s'acquittent du montant du loyer au moyen de chèques émis par leurs enfants afin de compromettre une éventuelle exécution forcée ;

Que compte tenu des éléments d'appréciation qui lui sont soumis, la cour estime que les manquements commis par M. et Mme LE [REDACTED] ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail ;

Considérant que Mme G [REDACTED] ne démontre pas que, postérieurement à la mise en demeure du 3 juillet 2009 qu'elle a adressée à M. et Mme LE [REDACTED] pour leur demander de cesser les nuisances sonores et les dégradations des parties communes que leurs reprochent les occupants de l'immeuble, M. et Mme LE [REDACTED] ont persisté dans ce comportement, de sorte que ces faits isolés ne suffisent pas à justifier la résiliation du bail pour manquement à l'obligation de jouissance paisible des lieux loués ;

Considérant que Mme G [REDACTED] ne démontre pas avoir mis en demeure les locataires de cesser de brancher des équipements électriques sur les prises communes de l'immeuble à des fins personnelles, ni si ce comportement s'est poursuivi postérieurement au signalement du syndic du 11 mai 2010 ; que ces faits ne peuvent davantage justifier la résiliation du bail ;

Qu'en conséquence, la demande de résiliation du bail de Mme G [REDACTED], ainsi que ses demandes subséquentes d'expulsion et d'indemnités d'occupation seront rejetées, le jugement étant confirmé ;

Sur la demande de paiement de l'arriéré :

Considérant que pour les motifs qui précèdent, Mme G [REDACTED] sera déboutée de sa demande en paiement des sommes de 16 329, 85 euros et de 1 632, 99 euros ;

Qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de M. et Mme LE [REDACTED] tendant à voir déduire la somme de 1 547 euros du décompte, devenue sans objet ;

Que le jugement sera complété en ce sens ;

Sur la condamnation de première instance au paiement de dommages et intérêts :

Considérant qu'en délivrant un commandement de payer le 21 août 2007 visant une nouvelle fois la clause résolutoire, alors que deux autres commandements demeurés vains avaient été signifiés en septembre 2005 et mars 2006 pour avoir paiement à chaque fois de deux échéances impayées, Mme G [REDACTED] a fait preuve d'une témérité faultive qui a causé à M. et Mme LE [REDACTED] un préjudice moral justifiant réparation ;

Qu'au vu des éléments d'appréciation soumis à la cour, il y a lieu de fixer au montant retenu par le premier juge l'indemnisation due de ce chef à M. et Mme LE [REDACTED] ; que le jugement sera confirmé sur ce point ;

Sur la demande de dommages et intérêts en cause d'appel :

Considérant que M. et Mme LE [REDACTED] ne démontrent pas que Mme G [REDACTED] a commis une faute de nature à dégénérer en abus en interjetant appel ; qu'ils seront déboutés de leur demande de dommages et intérêts, le jugement étant complété en ce sens ;

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile :

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris dans toutes ses dispositions ;

Y ajoutant :

Déboute M. et Mme L.F. [REDACTED] de leur demande de nullité des commandements ;

Déboute Mme G.L. [REDACTED] de sa demande tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire visée dans le commandement de payer du 8 juillet 2010 ;

Déboute Mme G.L. [REDACTED] de sa demande en paiement des sommes de 16 329, 85 euros et de 1 632, 99 euros ;

Dit n'y avoir lieu à statuer sur la demande de déduction de la somme de 1 546 euros ;

Déboute M. et Mme L.F. [REDACTED] de leur demande de dommages et intérêts ;

Déboute Mme G.L. [REDACTED] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Mme G.L. [REDACTED] aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle.

La Greffière,

La Conseillère,