

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 23 OCTOBRE 2012

(n°531, 5pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/19729

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 22 Septembre 2011 -Autres juridictions ou autorités ayant rendu la décision attaquée devant une juridiction de première instance de PARIS 18EME - RG n°

APPELANTS

Monsieur Baghdad B [REDACTED]
90 rue Duhesme
75018 PARIS

Rep/assistant : Me Christophe LIVET-LAFOURCADE (avocat au barreau de PARIS, toque : B1102)

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 2011/046272 du 28/10/2011 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle PARIS)

Madame Fatiha Lucine L [REDACTED] épouse Mr B [REDACTED]
90 rue Duhesme
75018 PARIS

Rep/assistant : Me Christophe LIVET-LAFOURCADE (avocat au barreau de PARIS, toque : B1102)

(bénéficie d'une aide juridictionnelle numéro 2011/046272 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle PARIS)

INTIME

Monsieur Roger Emile C [REDACTED]
21, rue Boieldieu
95110 SANNOIS

Rep : la SCP BOMMART FORSTER - FROMANTIN (Me Edmond FROMANTIN)
(avocats au barreau de PARIS, toque : J151)
assisté de : Me Jean-Pierre WILLAUME (avocat au barreau de PARIS, toque : B1042)

M. C. [REDACTED], par conclusions du 31 mai 2012, souhaite voir la cour confirmer l'ordonnance entreprise, débouter les appelants de leur demande relative à l'allocation de dommages intérêts et les voir condamner à lui régler la somme de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles.

SUR CE, LA COUR

Considérant que les époux B. [REDACTED] soutiennent que le commandement est nul dès lors que la clause résolutoire figure dans les conditions générales du bail qui n'ont pas été visées par les parties ; qu'ils indiquent qu'à la supposer opposable, le commandement vise le défaut d'assurance et non le défaut de production d'un justificatif d'assurance et que dès lors, la clause résolutoire ne pouvait être acquise du seul fait du défaut de production du justificatif ;

Considérant qu'ils ajoutent produire les attestations d'assurance depuis 2007 ;

Considérant qu'ils soutiennent que le commandement a été délivré de mauvaise foi par le bailleur qui n'ignorait pas qu'ils se trouvaient en Algérie au moment de sa délivrance ; qu'ils soulignent que le bailleur a été débouté le 2 décembre 2010 d'une demande de résiliation du bail ; que la nouvelle procédure intentée relève d'une intention de nuire ;

Considérant que M. C. [REDACTED] soutient que les époux B. [REDACTED] n'ont pas justifié de la souscription d'une assurance locative dans le délai du commandement ; qu'il précise que le syndic de l'immeuble s'est plaint de ce que ceux-ci n'ont pas fait de déclaration de sinistre suite à un dégât des eaux et qu'il a été obligé de leur adresser une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 29 mai 2012 ; qu'il indique que ce n'est que le 24 février 2012 qu'ils ont justifié d'une assurance ;

Considérant que les époux B. [REDACTED] ont signé un contrat de location portant sur l'appartement du 90 rue Duhesme le 3 janvier 1998 avec M. C. [REDACTED] ; que ce contrat comporte quatre pages, la première reprenant le nom des parties et la désignation de l'appartement ainsi que sa destination, les deuxième et troisième pages rappellent les conditions générales du contrat et la dernière page vise la durée et les conditions particulières du bail ; qu'aucune des pages ne comporte un visa des parties, seule la dernière page portant la signature des parties et la mention de sa rédaction en deux originaux ; qu'il n'est pas démontré que le bail n'aurait pas contenu ces conditions générales et aurait été tronqué ; qu'il s'ensuit que les conditions générales sont considérées comme incluses dans le bail ;

Considérant que celles-ci mentionnent la clause résolutoire libellée comme suit « il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans aucune formalité judiciaire. Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'un mois. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel. » ;

étaient absents a été faite de mauvaise foi et doit priver cet acte de tout effet ;

Considérant dès lors qu'il convient d'infirmer l'ordonnance et de dire qu'il n'y a pas lieu à résiliation de bail de plein droit ;

Considérant que le bailleur a ensuite usé du commandement ainsi délivré pour obtenir la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire en délivrant aux époux B. son assignation à comparaître devant le juge des référés, le 5 août 2011, pendant cette même période où il les savait absents ; que ce comportement caractérise une intention de nuire et de priver les locataires de toute possibilité de se défendre afin d'obtenir leur expulsion qui justifie l'allocation de dommages intérêts pour procédure abusive ; que M. C. est condamné à payer aux époux B. la somme de 2.000 euros à titre de dommages intérêts pour procédure abusive ;

Considérant que l'équité commande d'allouer aux appelants la somme visée au dispositif de la présente décision sur le fondement de l'article 700 du code de procédure et qui fera l'objet d'un recouvrement dans les conditions de l'aide juridictionnelle et au paiement de laquelle est condamné M. C. ;

Considérant que ce dernier, succombant, ne saurait prétendre à l'allocation de frais irrépétibles et doit supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS :

Infirme l'ordonnance entreprise ;

Statuant à nouveau

Dit n'y avoir lieu à acquisition de la clause résolutoire ;

Rejette toutes les demandes de M. C. ;

Condamne M. C. à payer aux époux B. la somme de 2.000 euros pour procédure abusive ;

Condamne M. C. à payer aux époux B. la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et qui sera recouvré conformément aux dispositions de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 sur l'aide juridictionnelle par Maître LIVET LAFOURCADE ;

Condamne M. C. aux entiers dépens de l'instance qui seront recouverts par Me Christophe LIVET-LAFOURCADE, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

En conséquence, la Régulière a été
comme à tous Huisiers de Justice sur ce requis
né mettre le présent arrêt à exécution. Aux Procureurs
Généraux, aux Procureurs de la République près
des Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous Commandants et Officiers de la force publique
d'y tenir main forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

