

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 1 - Chambre 2

ARRET DU 04 MARS 2021

(n° 107 , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/15563 - N° Portalis
35L7-V-B7E-CCSEW

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 04 Mars 2020 -Juge des contentieux de la
protection de PARIS - RG n° 12-19-3588

APPELANTE

75253 Paris cedex 05

Représenté par Me Pierre GENON-CATALOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0096
Assisté par Me Karine PARENT, avocat au barreau de PARIS,

INTIMEE

75020 PARIS

Représentée par Me Laurent LOYER, avocat au barreau de PARIS, toque : E1567

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 Février 2021, en audience publique, rapport ayant été
fait par Monsieur Conseiller conformément aux articles 804, 805 et
905 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée
de :

Présidente de chambre
Conseiller
Conseillère

Greffier, lors des débats :

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- 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 Présidente de chambre et par
Greffier, présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

Par contrat en date du 31 août 1998 établissement public à caractère
industriel et commercial, a donné à bail d'habitation à Mme un appartement
situé à Paris, moyennant un loyer mensuel de 543,73 euros.

Le 18 juin 2019, il a fait délivrer à Mme un commandement visant la clause
résolutoire de payer la somme de 10.869,97 euros au titre des loyers et charges impayés,
sans résultat.

Le 10 octobre 2019, **a assigné Mme** **devant le juge des**
référés. Il lui a demandé de :

- constater la résiliation de plein droit du bail du fait de l'acquisition de la clause
résolutoire ;

- ordonner l'expulsion de Mme et de tous occupants de son chef, au besoin avec
l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;

- ordonner la séquestration des meubles et objets garnissant les lieux loués dans un
gard-meuble désigné par aux frais, risques et périls de Mme

- condamner Mme au paiement de :
la somme provisionnelle de 10.567,21 euros (actualisée à l'audience à 11.865,35 euros) au
titre des loyers et charges impayés, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;
une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant des loyers et charges
normalement exigibles jusqu'à la reprise effective des lieux ;
la somme de 400 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En défense, Mme a demandé au juge de lui octroyer des délais de paiement.

Par ordonnance de référé du 4 mars 2020, le juge des contentieux de la protection du
tribunal judiciaire de Paris a :

- déclaré irrecevable la demande aux fins de constat de la résiliation du bail ainsi que toutes
les demandes accessoires formées par et ce, en raison de l'existence de
contestations sérieuses écartant la compétence du juge des référés ;

- condamné Mme à payer à la somme provisionnelle de
11.724,63 euros au titre des loyers et charges impayés au 1^{er} janvier 2020, avec intérêts au
taux légal à compter du 10 octobre 2019 ;

- accordé à Mme des délais de paiement et l'autorise à s'acquitter de sa dette en 30
premières échéances mensuelles de 60 euros puis en 6 échéances mensuelles de 1.654,11
euros, exigibles à la date d'exigibilité du loyer, la première le 5 juin 2020 et la dernière
étant majorée des intérêts et dépens ;

- dit qu'à défaut d'un seul règlement à la date prévue, la totalité de la créance deviendra
exigible ;

- débouté du surplus de ses demandes ;

- condamné Mme [redacted] aux dépens qui comprendront les frais du commandement de payer visant la clause résolutoire.

Le premier juge a notamment estimé que [redacted] n'a pas respecté la procédure prévue à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. En effet, elle n'a pas saisi la CCAPEX deux mois au moins avant l'assignation et n'a averti la CAF que plus de deux avant le commandement de payer et pour des sommes bien moins moindres, de sorte que la saisine produite de la CAF ne peut être reliée au commandement de payer. En revanche, l'existence de la dette locative n'est pas sérieusement contestable. Au vu de la situation financière et personnelle de Mme [redacted] qui va bientôt toucher sa retraite, il convient de lui accorder des délais de paiement.

Par déclaration en date du 30 octobre 2020, [redacted] a fait appel de cette décision, critiquant l'ordonnance en ce qu'elle a déclaré irrecevable sa demande aux fins de constat de la résiliation du bail ainsi que toutes ses demandes accessoires et en raison de l'existence de contestations sérieuses écartant la compétence du juge des référés et en ce qu'elle l'a débouté de sa demande de condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions remises le 12 janvier 2021, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, [redacted] demande à la cour, au visa des articles 848 et 849 du code de procédure civile, des articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, des articles 1103, 1227, 1228, 1240, 1728, 1729 et 1741 du code civil, des articles L. 411-1 à L. 433-3 du code des procédures civiles d'exécution, des articles L. 433-1, L. 433-2 et R. 433-1 à R433-7 du code des procédures civiles d'exécution, de :

- le juger tant recevable que bien fondé en son appel ;
 - infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a déclaré irrecevable la demande aux fins de constat de la résiliation du bail ainsi que toutes les demandes accessoires formées par [redacted]
- statuant à nouveau et l'accueillant en ses prétentions,
- constater l'acquisition de la clause résolutoire inscrite au contrat de bail ;
 - constater la résolution de plein droit du contrat de bail ;
 - ordonner en conséquence l'expulsion de Mme [redacted] ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués sis [redacted] à PARIS (75020), avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est ;
 - l'autoriser à faire transporter et entreposer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués dans tout garde meuble de son choix aux frais et risques de Mme [redacted]
 - condamner Mme [redacted] à lui payer, à compter de la date d'acquisition de la clause résolutoire, une indemnité d'occupation mensuelle, à titre de provision, égale au montant du loyer en cours, majoré des charges, jusqu'à libération complète des lieux ;
 - débouter Mme [redacted] de toutes ses demandes principales et subsidiaires comme dépourvues de fondement ;
 - la condamner à lui verser, à titre de provision, la somme additionnelle de 792,24 euros correspondant à la différence entre le montant de sa dette locative arrêtée au 31 décembre 2020 (12.516,87 euros) et celui de la condamnation (11.724,63 euros) mise à sa charge par le tribunal, avec intérêts légaux à compter de la signification des présentes écritures ;

- condamner Mme [redacted] à lui verser une indemnité de 1.200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel.

Expose en substance les éléments suivants :

- si l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dispose bien qu'un bailleur personne morale doit avertir la CCAPEX deux mois avant une assignation en vue d'expulser son locataire, la CCAPEX est réputée avoir été averti si le bailleur a signalé la situation à la CAF ;

- or, il a signalé la situation d'impayés de Mme [redacted] à la CAF le 17 février 2017 ;

- le juge lui a reproché d'avoir attendu 28 mois entre le signalement de l'impayé à la CAF et la délivrance du commandement de payer, mais aucune disposition légale n'impose à un bailleur de respecter un quelconque délai, ni ne prévoit que le signalement à la CAF serait invalide s'il est fait pour un montant inférieur à celui du commandement de payer, comme en l'espèce ;

- de jurisprudence constante, un commandement de payer est valable même si la somme demandée est en partie contestable ; le commandement de payer du 18 juin 2019 est donc valable, Mme [redacted] n'ayant d'ailleurs jamais contesté l'existence de cette créance ;

- ses causes n'ayant pas été réglées dans le délai de deux mois, la clause résolutoire est donc acquise ;

- aucun délai de paiement ne saurait être accordé à Mme [redacted] elle a, en pratique, déjà bénéficié de 3 ans de délais ;

- depuis la condamnation de première instance, elle n'a rien versé, si bien que sa dette locative a augmenté et s'élève désormais à la somme de 12.516,87 euros.

Par conclusions remises le 27 décembre 2020, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, Mme [redacted] demande, au visa de l'article 561 du code de procédure civile, des dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, de :

- la dire et juger recevable et bien fondée en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

y faisant droit,

à titre principal,

- confirmer l'ordonnance entreprise, en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé en raison de l'existence de contestations sérieuses ;

en conséquence,

- débouter [redacted] de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

- condamner [redacted] au paiement de la somme de 1.500 euros au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 dans le cadre de la présente instance en appel ;

- condamner [redacted] en tous les dépens d'appel, dont le recouvrement en sera poursuivi par Me Laurent Loyer, avocat aux offres de droit, conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

à titre subsidiaire,

- dire et juger que le montant de la créance locative réclamée devra être apuré de tout montant indu ;

- suspendre les effets de l'acquisition de la clause résolutoire telle qu'insérée au contrat conclue entre les parties ;

- lui octroyer des délais de paiement suspendant les effets de la clause résolutoire à raison de 35 mensualités de 10 euros, payables au plus tard le 15 de chaque mois, le solde devant être versé au 36^{ème} mois ;

- préciser qu'à défaut de paiement de l'arriéré, la procédure d'expulsion ne pourra reprendre que 15 jours après la réception par Mme [redacted] d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée infructueuse ;

à titre infiniment subsidiaire,

- lui accorder un délai de 36 mois pour quitter les lieux ;

en tout état de cause,

- débouter [redacted] de sa demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme [redacted] expose en résumé ce qui suit :

- l'appelant n'a pas saisi la CCAPEX deux mois au moins avant d'assigner Mme Barouk, comme l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 l'exige ;

- le courrier faisant état de la situation d'impayé à la CAF le 17 février 2017 est insuffisant à établir l'accomplissement de cette formalité pour plusieurs raisons : il n'est pas établi qu'il a donné à la CAF toutes les informations légales nécessaires ; ce courrier a été envoyé 28 mois avant le commandement de payer ; ce courrier concerne une dette bien moins moindre que celle visé au commandement de payer ;

- pour entraîner la résolution du bail, le commandement de payer demeuré infructueux doit être précis et comporter un décompte détaillé de la dette locative ; le commandement de payer du 18 juin 2019 est très imprécis ; il concerne les loyers de juin 2018 à mai 2019, indiquant pour mai 2018 une dette préexistante de plus de 6 600 euros, sans plus de précision ; il n'y a pas non plus de ventilation opérée entre les loyers et les charges ; le commandement de payer est donc nul et ne peut entraîner l'acquisition de la clause résolutoire, ou à tout le moins fait l'objet de contestations sérieuses ;

- Mme [redacted] est âgée de 67 ans et touche 971,16 euros par mois ; elle n'est donc pas en capacité de payer l'intégralité de sa dette immédiatement ; son expulsion la mettrait dans une situation de grande précarité, puisqu'elle n'est pas en capacité de trouver un logement dans le parc privé ; des délais de paiement doivent donc lui être accordés ou, à titre subsidiaire, des délais d'expulsion.

SUR CE LA COUR

L'expulsion d'un locataire devenu occupant sans droit ni titre en vertu du jeu d'une clause résolutoire de plein droit peut être demandée au juge des référés en application des dispositions de l'article 849, devenu 835, du code de procédure civile dès lors que le maintien dans les lieux de cet occupant constitue un trouble manifestement illicite ou qu'à tout le moins l'obligation de libérer les lieux correspond dans cette hypothèse à une

obligation non sérieusement contestable.

En outre, l'article L.412-3 du code des procédures civiles d'exécution dispose que le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Aux termes de l'article L. 412-4, la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

En outre, aux termes des dispositions de l'article 849 alinéa 2, devenu 835 alinéa 2, du code de procédure civile, le juge des référés peut, en l'absence de contestation sérieuse, allouer une provision au créancier.

L'article 24-V de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 24-VII précise que, pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Enfin, l'article 24-II de la loi du 6 juillet 1989 précise que les bailleurs personnes morales ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité, une assignation aux fins de constat de la résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides.

En l'espèce, en premier lieu, le bailleur indique avoir signalé la situation d'impayés de Mme à la caisse d'allocations familiales, de sorte qu'il estime avoir respecté les dispositions de l'article 24-II de la loi du 6 juillet 1989, ce que conteste l'intimée.

A cet égard, il sera observé :

- que le bailleur produit, comme en première instance, une lettre de la caisse d'allocations familiales du 29 mars 2017 (pièce 3), qu'il estime valoir comme saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;

- que ce courrier de la CAF, daté du 29 mars 2017, fait état de ce que
a signalé la situation d'impayé de Mme le 17 février 2017 ;

- qu'il est certes constant qu'en application de l'article 24-II de la loi du 6 juillet 1989, le signalement à l'organisme payeur des aides vaut saisine de la commission de coordination

des actions de prévention des expulsions locatives ;

- qu'aucune autre pièce n'est cependant produite par l'appelant sur la question du signalement de la situation d'impayé ;

- que, comme relevé à juste titre par le premier juge, n'est d'abord pas produit le courrier de signalement de l'organisme bailleur à la CAF, la cour ne disposant que de la réponse de l'organisme payeur des aides, l'appelant ne pouvant donc valablement alléguer qu'il justifie dans ces conditions du respect des dispositions de l'article 24-II, la cour n'étant pas non plus à même de prendre connaissance des éléments communiqués par le bailleur lors de la saisine de la CAF ;

- qu'en outre, le commandement de payer visant la clause résolutoire a été délivré le 18 juin 2019, soit plus de 28 mois après le supposé signalement à la CAF, le relevé de compte joint au commandement faisant débiter le décompte à "fin mai 2018", pour un solde débiteur de 6.609,05 euros ;

- qu'il n'est dès lors pas même possible de connaître le lien entre les sommes signalées comme impayées le 17 février 2017 et le montant réclamé dans le commandement du 18 juin 2019, nonobstant l'existence d'un arriéré ancien ;

- que, dès lors, l'intimé peut valablement indiquer que subsiste une contestation sérieuse sur le respect par le bailleur de la procédure prévue par l'article 24-II de la loi du 6 juillet 1989, ce qui commande, tout comme en première instance, de dire n'y avoir lieu à référé sur la demande d'expulsion et sur les mesures accessoires à celle-ci, sans qu'il n'y ait lieu de statuer sur les autres moyens relatifs à la régularité de la procédure d'expulsion.

En second lieu, la cour doit statuer sur le montant de la condamnation provisionnelle ainsi que sur la demande de délais de paiement formée par Mme

S'agissant des sommes dues, produit à hauteur d'appel un décompte actualisé au 31 décembre 2020 (pièce 6), dont il résulte que la locataire est redevable de la somme de 12.516,37 euros.

L'obligation de paiement de Mme au titre de cet arriéré n'est pas sérieusement contestable, l'intimé ne venant pas contester le montant des sommes qu'elle doit, se limitant à évoquer la nécessité de soustraire les éventuelles sommes indues, sans autre précision.

Aussi, par infirmation de la décision entreprise, la condamnation provisionnelle sera actualisée à la hauteur sollicitée par l'organisme bailleur, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de l'ordonnance entreprise pour la somme de 11.724,63 euros, et à compter du 12 janvier 2021, date de signification des dernières écritures du bailleur en cause d'appel, pour le surplus.

Mme demande des délais pour payer sa dette.

Elle produit des pièces (3 à 5) établissant qu'elle bénéficie d'une retraite mensuelle de 844,42 euros, outre une retraite complémentaire trimestrielle de 250,44 euros, soit 83,48 euros par mois. Elle touche une aide personnalisée au logement d'un montant de 126,74 euros.

Mme avait offert en première instance de s'acquitter de la dette en 36 mensualités, d'abord fixées à la somme de 60 euros.

Force est toutefois de constater qu'elle n'a pas respecté l'échéancier prévu, l'appelant relevant valablement que la dette locative est désormais plus élevée et que Mme de fait, a déjà bénéficié de plusieurs années de délais.

Les pièces produites ne permettent pas de constater qu'elle serait désormais en mesure ni de s'acquitter du loyer courant ni de payer sa dette dans un délai raisonnable, le bailleur, même social, étant en droit de percevoir les loyers et charges des logements qu'il loue et entretient, Mme ne justifiant d'aucune démarche pour reprendre le loyer courant.

La demande de délais de paiement sera rejetée.

Le sort des dépens et des frais non répétibles a été exactement réglé par le premier juge.

Ce qui est jugé en cause d'appel commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel, chacune des parties conservant en outre la charge de ses dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande aux fins de constat de résiliation du bail ainsi que sur les demandes accessoires en expulsion formées par en ce qu'elle a débouté de sa demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, en ce qu'elle a condamné Mme aux dépens de première instance ;

Infirme l'ordonnance sur le montant de la condamnation provisionnelle et sur l'octroi de délais de paiement ;

Statuant à nouveau,

Condamne Mme à verser à la somme provisionnelle de 12.516,87 euros, dette locative arrêtée au 31 décembre 2020, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de l'ordonnance entreprise pour la somme de 11.724,63 euros, et à compter du 12 janvier 2021, date de signification des dernières écritures du bailleur en cause d'appel, pour le surplus ;

Rejette la demande d'octroi de délais de paiement formée par Mme

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel ;

Dit que chacune des parties conservera la charge de ses dépens d'appel ;

La Greffière,

La Présidente,