

14 février 2023

Cour d'appel de Toulouse

RG n° 22/00565

3ème chambre

Texte de la décision

Entête

14/02/2023

ARRÊT N°118/2023

N° RG 22/00565 - N° Portalis DBVI-V-B7G-OTHV

EV/MB

Décision déferée du 24 Novembre 2021 - Juge de l'exécution de TOULOUSE ( 21/04874)

Sophie SELOSSE

C/

S.A.R.L. 3G

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

\*\*\*

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3ème chambre

\*\*\*

ARRÊT DU QUATORZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT TROIS

\*\*\*

APPELANTE

Madame [G] [M]

C/O Me Virginie CHIOROZAS - [Adresse 1]

[Localité 3]

Représentée par Me Virginie CHIOROZAS, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2021.027507 du 01/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

S.A.R.L. 3G

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Clémence GAUTIER, avocat postulant au barreau de TOULOUSE et Me Paul-Gabriel CHAUMANET de l'ASSOCIATION CHAUMANET, CALANDRE - EHANNO, CAYLA - DESTREM, avocat plaidant au barreau de PARIS

#### COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 Janvier 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant E.VET, Conseiller, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

C. BENEIX-BACHER, président

E.VET, conseiller

A. MAFFRE, conseiller

Greffier, lors des débats : I. ANGER

ARRET :

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par C. BENEIX-BACHER, président, et par I. ANGER, greffier de chambre

Par acte du 19 septembre 2025, la SCI Saint-Charles a donné à bail à Mme [G] [M] un appartement situé [Adresse 4] à [Localité 3]. M. [B] [S] s'est porté caution solidaire par acte séparé.

Par acte notarié du 9 juillet 2019, la SARL Les 3G a acquis la propriété de l'immeuble.

Par jugement contradictoire du 21 juin 2021, le juge des contentieux de la protection de Toulouse a:

- ' constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail étaient réunies au 9 décembre 2020,
- ' condamné solidairement Mme [G] [M] et M. [B] [S] à verser à la SARL Les 3G la somme de 4972 €,
- ' autorisé Mme [M] à s'acquitter de cette somme en plus du loyer et des charges courants par 35 mensualités de 100 €, la 36e devant solder la totalité de la dette en principal, frais et intérêts,
- ' précisé que le paiement de la première mensualité devrait intervenir le 5 du mois suivant la date de la signification « de la présente ordonnance »,
- ' suspendu les effets de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais accordés,
- ' dit que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise,
- ' dit qu'à défaut de paiement d'une mensualité et sept jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception la clause résolutoire retrouvera son plein effet, que le solde de la dette deviendra immédiatement exigible et qu'à défaut pour la locataire d'avoir volontairement libéré les lieux dans le délai de deux mois de la délivrance d'un commandement la SARL Les 3G pourra faire procéder à son expulsion,
- ' rappelé que le jugement est exécutoire à titre provisoire.

La SARL 3G a adressé une mise en demeure à la locataire le 6 juillet 2021 et lui a fait signifier un commandement de quitter les lieux le 15 juillet 2021.

L'expulsion a été tentée une première fois le 22 septembre 2021, puis avec le recours à la force publique, elle a eu lieu le 29 octobre 2021.

Par acte du 5 octobre 2021, Mme [M] a fait assigner la SARL Les 3G devant le juge de l'exécution de Toulouse afin de :

- prendre connaissance du moratoire judiciaire stipulé dans le jugement du

- constater que Mme [M] s'est acquittée de la première mensualité du moratoire et du loyer courant de juillet 2021 et ce dans le délai du moratoire stipulé,
- constater que l'expulsion a été mise en oeuvre le 29 octobre 2021,
- dire et juger que le commandement de quitter les lieux n'est pas fondé,
- déclarer de nul effet le commandement de quitter les lieux du 15 juillet 2021,
- dire et juger que la procédure d'expulsion est nulle,
- condamner la société bailleuse à 20.000 € de dommages intérêts,
- ordonner la réintégration de Mme [M] dans le logement sis [Adresse 4] sous astreinte de 100 € par jour de retard,
- condamner la SCI 3G à 1500 € en application de l'article 700 du code de

## Exposé du litige

procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire.

Par décision du 24 novembre 2021, le juge de l'exécution de Toulouse a :

- ' débouté Mme [M] de l'ensemble de ses demandes,
  - ' l'a condamnée aux dépens,
  - ' dit n'y avoir lieu à condamnation en application de l'article 700 du code de
- procédure civile,
- ' débouté les parties de toute demande plus ample ou contraire,
  - ' rappelé que le jugement est exécutoire de plein droit.

Par déclaration du 4 février 2022, Mme [M] a formé appel de la décision en ce qu'elle l'a déboutée de l'ensemble de ses demandes, condamnée aux dépens, dit n'y avoir lieu à condamnation en application de l'article 700 du Code de procédure civile, débouté les parties de toute demande plus ample ou contraire.

## Moyens

Par dernières conclusions du 3 avril 2022, Mme [M] demande à la cour de :

' réformer dans toutes ses dispositions, le jugement du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Toulouse du 24 novembre 2021,

' dire et juger que Mme [M] [G] a respecté les obligations qui lui incombait au terme du jugement du 21 juin 2021 signifié le 30 juin 2021,

' dire et juger que le commandement de quitter les lieux signifié le 15 juillet 2021 est nul et de nul effet,

' dire et juger que l'expulsion mise en 'uvre à la date du 29 octobre 2021 sur cette base est nulle ;

En conséquence :

' condamner la SARL 3G à verser à Mme [M] la somme de 20.000€ à titre de dommages-et-intérêts pour préjudice moral et matériel subis en raison de l'expulsion mise en 'uvre,

' condamner la SARL 3G à verser à Mme [M] la somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 37-1 de la loi du 10 juillet 1991.

Par dernières conclusions du 29 avril 2022, la SARL Les 3G demande à la cour de :

A titre principal :

' confirmer le jugement rendu le 24 novembre 2021 par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Toulouse,

' débouter Mme [M] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ; A titre subsidiaire :

' ordonner la compensation entre les sommes réclamées par Mme [M] et celles dues par cette dernière à hauteur de 11.638,05 € ;

En tout état de cause :

' condamner Mme [M] à régler à la SARL LES 3G la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

La clôture de l'instruction est intervenue le 2 janvier 2023.

La cour, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des demandes et moyens des parties, fera expressément référence au jugement entrepris ainsi qu'aux dernières conclusions déposées.

## Motivation

Mme [M] affirme s'être parfaitement acquittée le 2 juillet 2021 de la somme de 420 € correspondant au loyer courant outre la première échéance de l'arriéré du moratoire judiciaire et que pourtant, elle s'est vue adresser une mise en demeure le 6 juillet 2021, puis un commandement de quitter les lieux le 15 juillet 2021 et qu'elle a été finalement expulsée.

Elle considère qu'elle n'était tenue à l'exécution de la décision qu'à compter du lendemain de sa signification, c'est-à-dire le 1er juillet 2021.

Au surplus, elle fait valoir que les échéances des mois de mai et juin 2021 n'ont pas été prises en compte dans l'arriéré arrêté par le tribunal au 1er avril 2021 et qu'il appartenait à la bailleuse de solliciter du tribunal d'arrêter l'arriéré au jour du jugement. Ainsi, l'absence de règlement de ces loyers ne pouvait servir de base juridique pour justifier l'acquisition de la clause résolutoire et son expulsion ne pouvait être poursuivie qu'autant qu'elle ne respectait pas ses obligations telles que prévues aux termes du jugement et non pas aux termes du bail et l'expression employée de « loyer courant » ne peut être entendue que du loyer dû à compter de juillet 2021.

La SARL Les 3G oppose que lorsque le jugement du 21 juin 2021 a été signifié, les loyers de mai et juin 2021 n'étaient pas payés et que la locataire restait donc devoir 5932 € justifiant la mise en demeure qui lui a été envoyée le 6 juillet 2021, puis le commandement de quitter les lieux et la procédure d'expulsion qui s'en est suivie.

Elle rappelle que le délai de grâce court à compter du jugement et non de sa signification et qu'en tout état de cause, le jugement ne dispensait pas la locataire de régler les loyers courants de mai et juin 2021, le jugement ne l'autorisant pas non plus à régler le loyer contractuel de juin seulement à compter du mois de juillet alors qu'il constituait bien le loyer courant qui devait être réglé dès le 1er juin et en tout état de cause à la date du jugement et de sa signification.

La cour rappelle que le jugement du 21 juin 2021 a fait droit à la demande de la bailleuse de condamner la locataire au paiement d'une somme de 4972 € arrêtée au 1er avril 2021 et il résulte de l'historique de compte établi le 4 novembre 2021 que ce montant incluait la mensualité d'avril 2021.

Par ailleurs, il résulte du dispositif de cette décision que la locataire a été autorisée à s'acquitter de cette somme en 36 mensualités, les 35 premières d'un montant de 100 € en plus du loyer et des charges courants, le jugement précisant : « le paiement de la première mensualité devra intervenir le 5 du mois suivant la date de la signification de la présente ordonnance (sic) ».

L'article 510 du code de procédure civile prévoit que le délai de grâce ne peut être accordé que par la décision dont il est destiné à différer l'exécution et l'article 511 du code de procédure civile précise que le délai court du jour du jugement lorsque celui-ci est contradictoire et de sa notification dans les autres cas.

Cependant, ces dispositions ne sont pas d'ordre public et en l'espèce le jugement du 21 juin 2021 prévoyait<sup>14 février 2023</sup> expressément et clairement que le paiement de la première mensualité devrait intervenir le 5 du mois suivant la date de la signification « de l'ordonnance », cette mention erronée n'affectant pas le sens de la décision dont la bailleresse n'a pas fait appel.

Or, le jugement a été signifié le 29 juin 2021, les obligations de Mme [M] couraient donc à compter du 5 juillet 2021 date à laquelle elle devait verser 100 € en plus du loyer courant du mois de juillet 2021.

La mise en demeure adressée à Mme [M] le 6 juillet 2021, c'est-à-dire le lendemain du jour auquel la première mensualité était exigible aux termes du jugement, ne précise pas le montant réclamé et mentionne seulement « vous n'avez toujours pas procédé au règlement prévu par l'échéancier judiciaire ». Le commandement de quitter les lieux signifié le 15 juillet ne précise pas non plus le montant qui aurait été dû par la locataire.

Ce n'est que par message du 20 juillet 2021, que le conseil de la SARL Les 3G expliquait que Mme [M] n'avait pas respecté ses obligations en ce qu'elle n'avait pas réglé les mois de mai et juin 2021.

Or, le dispositif du jugement tel que rappelé ne permettait pas d'inclure les loyers de mai et juin 2021 ni au titre de l'arriéré, ni à celui des loyers courants même s'ils étaient parfaitement dus, ce qui n'est pas contesté par la locataire. Cependant, leur non-paiement ne permettait pas d'engager la procédure d'expulsion à l'encontre de la locataire. Le commandement doit donc être déclaré nul.

Et, en engageant la procédure d'expulsion sur la base d'un commandement nul, la bailleresse a commis une faute.

Mme [M] fait valoir qu'elle s'est retrouvée à la rue du jour au lendemain la veille de la trêve hivernale et qu'elle est toujours hébergée dans un centre d'accueil d'urgence géré par le 115, ses effets personnels étant stockés dans un garde-meuble. Elle souligne que cette expulsion lui a causé un syndrome anxiodépressif sévère.

La SARL Les 3G oppose que Mme [M] a été hébergée dans des hôtels luxueux et qu'elle n'est jamais allée récupérer ses effets mobiliers séquestrés dans un garde-meuble.

La cour constate que les pièces médicales produites par Mme [M] rattachent son syndrome anxiodépressif sévère au mauvais état de son logement et non à son expulsion. D'ailleurs, le certificat établi par le Docteur [I] est antérieur au jugement du 21 juin 2021. Or, dans le cadre du présent litige, la cour ne peut indemniser la locataire au titre d'un éventuel préjudice de jouissance résultant de l'état dégradé des lieux donnés à bail.

Cependant, il résulte de l'attestation établie le 9 novembre 2021 par Mme [Z] [E], assistante de service social que Mme

Quel que soit le standing des hôtels dans lesquels Mme [M] a été hébergée, elle a subi un préjudice résultant de son expulsion le 29 octobre 2021 c'est-à-dire peu avant la période hivernale, causé par l'incertitude de ses conditions d'hébergement, par le fait de ne pouvoir rester dans un lieu fixe ni de pouvoir récupérer ses affaires, quel que soit leur nombre et leur valeur.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le préjudice subi par la locataire doit être évalué à 5000 € que la SARL Les 3G sera condamnée à lui verser.

La SARL Les 3G sollicite subsidiairement la compensation entre le montant octroyé à titre de dommages-intérêts à la locataire et les sommes dont celle-ci est redevable à son égard qu'elle évalue à 6126,05 € au titre des frais d'études de l'huissier, 5212 € au titre des loyers et des charges et 300 € en application de l'article 700 du code de procédure civile résultant de la condamnation du 21 juin 2021.

Aux termes de l'article 1347 du code civil, la compensation est l'extinction simultanée d'obligations réciproques entre deux personnes. Elle s'opère, sous réserve d'être invoquée, à due concurrence, à la date où ces conditions se trouvent réunies.

En application de l'article 1347-1 du même code, la compensation n'a lieu qu'entre obligations fongibles, certaines, liquides et exigibles.

En l'absence de décision ayant déjà statué sur la compensation judiciaire, le juge de l'exécution peut se prononcer sur l'exception de compensation, dès lors que la demande est formée dans le champ de sa compétence, ce qui est le cas en l'espèce, la SARL Les 3G excipant d'une exception de compensation susceptible, le cas échéant, de réduire le montant de sa dette.

La SARL Les 3G produit un état de frais de l'étude d'huissier qui fixe à 6126,03 € le total des frais tout en précisant la réception d'un acompte à hauteur de 3334,69 €, soit un solde de 2791,34 €.

Par soit-transmis du 26 janvier 2023, en cours de délibéré la cour a demandé à la SARL 3G de justifier du montant et des dates des versements mentionnés à cet état de frais pour un montant de 3334,69 €. Il résulte du justificatif reçu le 31 janvier 2023, que cette somme ne se confond pas avec les versements de la locataire mentionnés au solde locatif de la bailleuse.

S'agissant des frais, la procédure d'expulsion ayant été déclarée irrégulière, et le jugement du 21 juin 2021 ayant

condamné Mme [M] in solidum avec M. [S] aux dépens devant comprendre le coût du commandement de payer, les frais dont il est réclamé le paiement ne peuvent être retenus qu'à hauteur de : <sup>14 février 2023</sup>

' commandement du 8 octobre 2020 : 217,47€,

' notification à la CCAPEX et à la préfecture : 25,02€,

' signification du commandement à la caution : 88,19 €,

' assignation : 72,49€ X 2 ,

' frais d'enrôlement et d'information dématérialisée : 27,42€

' signification de jugement : 73,04€ X 2

soit un total de 649,16 €.

De plus, le jugement du 21 juin 2021 a fait droit à la demande de la bailleresse au titre de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur de 300 €.

Enfin, la bailleresse produit un décompte débutant le 1er août 2019 mentionnant la totalité des loyers et indemnités d'occupation restant dus jusqu'au 1er novembre 2021 qui n'est pas spécialement critiqué par la locataire. En conséquence, il doit être fait droit à la demande à ce titre soit 5212 €.

En conséquence, la locataire est redevable à l'égard de la bailleresse à hauteur de : 649,16 € + 300€ + 5212€ - 3334,69€ soit 2826,47 €.

Et compte tenu de la compensation devant intervenir entre des dettes réciproques des parties, la SARL Les 3G doit être condamnée à verser à Mme [M] : 5000€ - 2826,47€ soit 2173,53 €.

Enfin, il convient de faire droit à la demande présentée au titre de la loi du 10 juillet 1991 à hauteur de 2000 €.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Statuant dans les limites de sa saisine :

Infirme le jugement déféré,

Statuant à nouveau :

Prononce la nullité du commandement de quitter les lieux signifié à Mme [G] [M] le 15 juillet 2021 et de la procédure d'expulsion,

Fixe à 5000 € le montant des dommages-intérêts devant être alloué à Mme [G] [M] en indemnisation du préjudice résultant de l'expulsion,

Fixe à 2826,47 € le montant dû par Mme [M] en exécution du jugement du 21 juin 2021,

Ordonne la compensation entre les dettes réciproques des parties,

En conséquence :

Condamne la SARL Les 3G à verser à Mme [G] [M] la somme de 2173,53 €,

Condamne la SARL Les 3G à verser à Maître Virginie Chiorozas au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, la somme de 2000€,

Condamne la SARL Les 3G aux dépens.

14 février 2023

LE GREFFIER LE PRESIDENT

I. ANGER C. BENEIX-BACHERI