

Cour d'appel, Douai, 3e chambre, 4 Mai 2016 – n° 15/01854

Cour d'appel

**Douai
3e chambre**

**4 Mai 2016
Répertoire Général : 15/01854
Numéro : 16/417**

X / Y

Contentieux Judiciaire

République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

TROISIEME CHAMBRE

ARRÊT DU 04/05/2016

N° MINUTE : 16/417

N° RG : 15/01854

Jugement (N°) rendu le 05 Mars 2015

par le Tribunal d'Instance de VALENCIENNES

REF : CA/CL

APPELANT

Monsieur Miloud F.

né le 12 Octobre 1961 à [...]

demeurant [...]

[...]

Représenté et assisté par Me Eric L., avocat au barreau de DOUAI

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 59178002/15/03091 du 07/04/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de DOUAI)

INTIMÉE

VAL HAINAUT HABITAT agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés ès qualités audit siège

ayant son siège social [...]

[...]

Représenté et assisté par de Me Christophe D., avocat au barreau de VALENCIENNES

DÉBATS à l'audience publique du 17 Mars 2016 tenue par Cécile ANDRE magistrat chargé d'instruire l'affaire qui a entendu seul les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré (article 786 du Code de Procédure Civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Fabienne DUFOSSE

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Françoise GIROT, Président de chambre

Cécile ANDRE, Conseiller

Sara LAMOTTE, Conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 04 Mai 2016 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Françoise GIROT, Président et Fabienne DUFOSSE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 9 février 2016

Par acte sous seing privé du 1er août 2013, l'EPIC VAL HAINAUT HABITAT a donné à bail à M. Miloud F. un logement sis à [...], moyennant un loyer mensuel de 315,46 euros outre 52,69 euros de provisions sur charges.

Le 16 avril 2014, la société VAL HAINAUT HABITAT a fait signifier à M. F. un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire.

Par acte du 30 juillet 2014, elle a fait assigner le locataire devant le tribunal d'instance de Valenciennes aux fins de voir constater la résiliation du bail et le voir condamné à lui payer les loyers et charges ainsi qu'une indemnité d'occupation.

M. F. n'a pas comparu ni personne pour le représenter.

Selon jugement du 5 mars 2015, le tribunal d'instance de Valenciennes a :

- constaté que la clause résolutoire insérée au contrat de bail du 1er août 2013 conclu entre les parties est acquise à compter du 16 juin 2014 au bénéfice de la société VAL HAINAUT HABITAT ;
- condamné M. F. ainsi que tous occupants de son chef à libérer le logement ;
- dit qu'à défaut pour M. F. d'avoir libéré les lieux après la signification de la présente décision, il sera procédé, à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit un commandement de quitter les lieux, à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique si nécessaire, ainsi qu'à la remise des meubles se trouvant sur les lieux ;
- condamné M. F. à payer aussi longtemps qu'il sera personnellement présent dans les lieux loués et jusqu'à la date de son départ effectif, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer convenu entre les parties, augmentée des charges et indexée dans les mêmes termes que celui-ci ;
- ordonné la transmission de la décision au représentant de l'Etat dans le département ;
- condamné M. F. à payer à la société VAL HAINAUT HABITAT la somme de 4.298,44 euros en principal à valoir sur les loyers, et charges impayés, selon décompte arrêté au 6 janvier 2015 ;
- dit que cette somme produira intérêts au taux légal à compter du 17 avril 2014 sur la fraction de 1.330,52 euros et sur le solde à compter de l'assignation ;
- débouté les parties de leurs autres demandes ;
- condamné M. F. à payer à la société VAL HAINAUT HABITAT la somme de 100 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné M. F. aux dépens ;
- ordonné l'exécution provisoire.

M. F. a formé appel de cette décision par déclaration du 26 mars 2015 et par ses conclusions signifiées le 7 juillet 2015, il demande à la cour, par réformation, de :

A titre principal,

- constater l'absence de justificatifs de la société VAL HAINAUT HABITAT quant aux décomptes de charges locatives ;
- dire la créance de la société VAL HAINAUT HABITAT infondée quant à son quantum ;
- dire la clause résolutoire non acquise au bénéfice de la société VAL HAINAUT HABITAT ;

A titre subsidiaire,

- lui octroyer les délais les plus larges dans la limite de 3 années ;
- suspendre les effets de la clause résolutoire jusqu'à complet apurement de la dette locative ;
- condamner la société VAL HAINAUT HABITAT à la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la société VAL HAINAUT HABITAT aux dépens.

Il conteste le montant des charges récupérables réclamées et soutient avoir sollicité en vain les décomptes justificatifs auprès de la société VAL HAINAUT HABITAT.

Si la résiliation du bail étant néanmoins prononcée, il sollicite des délais de paiement sur trois ans, ayant pour seules ressources l'ASS.

Par ses conclusions signifiées le 11 août 2015, la société VAL HAINAUT HABITAT sollicite la confirmation du jugement en toutes ses dispositions, et, y ajoutant, la condamnation de l'appelant au règlement d'une somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle expose que M. F. a sous-loué le logement alors que le contrat de bail l'interdisait, et que le manquement à cette clause peut entraîner la résiliation du contrat ; que par ailleurs les loyers demeurent impayés depuis le mois de janvier 2014 et n'ont pas été réglés dans le délai de deux mois suivant le commandement de payer.

Elle indique produire les budgets prévisionnels justifiant de la réalité des charges réclamées, le commandement de payer visant la clause résolutoire demeurant parfaitement valable pour les loyers hors charges.

SUR CE :

Sur la clause résolutoire

Attendu que l'appelant conteste le montant des charges réclamées, mais ne soutient nullement s'être acquitté des loyers visés dans le commandement de payer délivré le 16 avril 2014 ; que toutefois la provision sur charges fixée au contrat est due, et la régularisation doit intervenir au moins une fois par an, or le commandement a été délivré avant qu'une année entière se soit écoulée depuis l'entrée dans les lieux ; qu'il y est annexé un décompte des loyers et charges réclamés depuis le 6 août 2013, précisant les sommes échues chaque mois, les régularisations de charges et les paiements effectués par le locataire ; que ce décompte est suffisamment détaillé et précis pour permettre au locataire d'identifier les sommes qui lui sont réclamées et leur nature, de sorte que le commandement de payer est parfaitement valable ;

Qu'en tout état de cause et quand bien même les charges récupérables ne seraient pas dues, le commandement demeure valable à hauteur du montant des loyers échus et impayés, hors charges ; que M. F. ne démontre pas non plus s'être acquitté de la somme due dans le délai de deux mois suivant le commandement ;

Qu'en conséquence, la société VAL HAINAUT HABITAT a à bon droit sollicité que soit constatée la résiliation du bail au 16 juin 2014 en application de la clause résolutoire visée au contrat de bail ;

Sur la demande en paiement

Attendu que la société VAL HAINAUT HABITAT produit les budgets prévisionnels annuels et les relevés individuels de régularisation de charges pour les années 2013 à 2015 ; que cependant ces relevés ne précisent pas les critères de répartition entre les locataires et la mise à disposition des pièces justificatives relatives aux dépenses exposées par le bailleur ; que pas plus en cause d'appel qu'en première instance, l'intimée n'offre de produire les factures relatives à ces charges ;

Que la cour constate que l'appelant n'a pas été rendu destinataire par la société VAL HAINAUT HABITAT de toutes les pièces et informations exigées par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et que la demande en paiement des provisions sur charges n'est pas justifiée ;

Qu'il convient de déduire en conséquence le montant mensuel de ces provisions facturées jusqu'à l'échéance de décembre 2014 incluse, soit 905,93 euros (263,45 euros pour l'année 2013 et 642,48 euros pour l'année 2014), et de réintroduire le montant de la régularisation effectuée en avril 2014 en faveur du

locataire, soit 30,80 euros ; que la somme à déduire du compte de loyers et charges arrêté au 6 janvier 2015 est donc de 875,13 euros ;

Que M. F. sera condamné à verser à la société VAL HAINAUT HABITAT la somme de 3.423,31 euros (4.298,44 ' 875,13) au titre des loyers impayés, selon décompte arrêté au 6 janvier 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 17 avril 2014 sur la fraction de 1.330,52 euros et sur le solde à compter du 30 juillet 2014 ;

Attendu que du fait de l'absence de tout justificatif des charges récupérables, l'indemnité d'occupation mérite d'être fixée au montant du loyer seul, soit 322,80 euros, et à l'exclusion de toute indexation qui n'a de sens qu'en application des clauses du contrat de bail ;

Qu'il convient de réformer le jugement entrepris en ce sens ;

Sur la demande de délais de paiement

Attendu que la dette n'a cessé de s'accroître depuis le jugement entrepris, M. F. ne justifiant pas avoir payé la moindre somme au titre des loyers échus ou de l'indemnité d'occupation ; qu'en l'absence de toute offre sérieuse de règlement il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande de délais de paiement ;

Que la clause résolutoire produira donc son plein effet, et le jugement entrepris sera confirmé en ses dispositions ayant ordonné l'expulsion de M. F. ;

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

Attendu que M. F. succombe pour l'essentiel et s'est dispensé sans motif valable de comparaître en première instance ; que les dépens d'appel seront mis à sa charge et le jugement confirmé du chef des dépens de première instance ;

Qu'il apparait équitable de condamner encore M. F. à payer à la société VAL HAINAUT HABITAT la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, pour ses frais irrépétibles d'appel, et de confirmer l'indemnité procédurale allouée en première instance ;

PAR CES MOTIFS :

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions à l'exception de celles portant condamnation au paiement des loyers et des charges ainsi que d'une indemnité d'occupation ;

Le réforme de ces chefs, et, statuant à nouveau ;

Dit que M. Miloud F. n'est pas redevable des provisions sur charges réclamées par la société VAL HAINAUT HABITAT depuis son entrée dans les lieux ;

Fixe l'indemnité d'occupation due par M. Miloud F. à la société VAL HAINAUT HABITAT à compter du 16 juin 2014 à un montant mensuel de 322,80 euros jusqu'à complète libération des lieux, et le condamne au paiement de cette somme en tant que de besoin ;

Condamne M. Miloud F. à verser à la société VAL HAINAUT HABITAT la somme de 3.423,31 euros au titre des loyers impayés et des indemnités d'occupation, selon décompte arrêté au 6 janvier 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 17 avril 2014 sur la fraction de 1.330,52 euros et sur le solde à compter du 30 juillet 2014 ;

Y ajoutant ;

Déboute M. Miloud F. de sa demande de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire ;

Condamne M. Miloud F. à payer à la société VAL HAINAUT HABITAT la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. Miloud F. aux dépens d'appel.

Le Greffier Le Président

F. DUFOSSÉ F. GIROT

Décision antérieure

▪ Tribunal d'Instance VALENCIENNES 5 Mars 2015