

**COUR D'APPEL  
DE  
VERSAILLES**

Extrait de minutes de Grande  
Chambre de la Cour d'Appel de Versailles

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Code nac : 51A

14e chambre

**ARRÊT N° 156**

contradictoire

DU 17 MARS 2016

R.G. N° 15/01136

AFFAIRE :

C/  
[REDACTED]

LE **DIX SEPT MARS DEUX MILLE SEIZE**,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire  
entre :

[REDACTED]  
92130 ISSY LES MOULINEAUX

Représenté par Me [REDACTED], avocat au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire [REDACTED]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro [REDACTED] du  
09/03/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
VERSAILLES)

*APPELANT*

\*\*\*\*\*

Décision déferée à la  
cour : Ordonnance rendue  
le 15 Janvier 2015 par le  
Tribunal d'Instance de  
Vanves

[REDACTED]  
92130 ISSY LES MOULINEAUX

Représentée par **Me Jean-Pierre SALMON**, avocat au barreau des  
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire 720 - N° du dossier 15/01404

N° RG : 12-14-349

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le : **17/03/16**

*INTIMEE*

\*\*\*\*\*

à :

**Composition de la cour :**

Me [REDACTED]

**Me Jean-Pierre  
SALMON**

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure  
civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 25 Janvier 2016  
les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Maité  
GRISON-PASCAIL, conseiller chargé du rapport.

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

Monsieur Jean-Michel SOMMER, président,  
Madame Véronique CATRY, conseiller,  
Madame Maité GRISON-PASCAIL, conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Agnès MARIE,

## FAITS ET PROCÉDURE,

Par acte sous seing privé du 22 juin 2010, [REDACTED] a donné en location à [REDACTED] un appartement situé [REDACTED] à Issy les Moulineaux (92), moyennant un loyer et charges mensuel de 680 euros.

Le 24 juin 2014, elle a fait délivrer à son locataire un commandement visant la clause résolutoire pour paiement de la somme 5 301,65 euros correspondant à un arriéré locatif arrêté au mois de juin 2014.

Puis elle a saisi le juge des référés du tribunal d'instance de Vanves aux fins de résiliation du bail.

Par ordonnance contradictoire du 15 janvier 2015, le juge des référés a :

- condamné [REDACTED] à payer à [REDACTED], en deniers ou quittances, la somme de 7 907,28 euros au titre des loyers et charges impayés jusqu'au mois de novembre 2014 inclus, avec intérêts légaux à compter du 19 septembre 2014 à hauteur de la somme de 6 402,62 euros et sur le tout à compter du 26 novembre 2014,

- accordé un délai de 24 mois à [REDACTED] pour procéder au règlement de cette somme par versements mensuels de 329 euros pour les 23 premiers et du solde pour le dernier, devant intervenir au plus tard le 5 de chaque mois à compter du mois de mars 2015 et jusqu'au complet paiement de la dette,

- dit qu'à défaut d'un seul versement à sa date, [REDACTED] pourra poursuivre le paiement immédiat de l'intégralité du solde dû suivant toute voie d'exécution légale,

- ordonné à [REDACTED] de reprendre les règlements à bonne date en sus des échéances fixées,

- suspendu les effets de la clause résolutoire pendant les délais, mais dit qu'à défaut de paiement d'une seule des échéances, la clause résolutoire reprendra effet,

- en ce cas, ordonné la libération des locaux et à défaut l'expulsion de [REDACTED], condamné [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2014 égale au montant du loyer contractuel majoré de 30%, charges en sus, statué sur le sort des meubles,

- débouté [REDACTED] du surplus de ses demandes, dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile et condamné [REDACTED] aux dépens en ce compris le coût du commandement de payer.

[REDACTED] a relevé appel de cette décision.

Dans ses conclusions reçues au greffe le 3 juillet 2015, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, il demande à la cour d'infirmier l'ordonnance au vu de la décision conférant force exécutoire aux recommandations de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire rendue par le tribunal d'instance d'Asnières sur Seine le 24 octobre 2014 et l'absence de tierce opposition, de déclarer les demandes formées par [REDACTED] non fondées et de la condamner à payer à [REDACTED] la somme de 2 000

euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et 37 de la loi du 10 juillet 1991, outre les dépens.

Par conclusions reçues le 3 décembre 2015, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, [REDACTED] demande à la cour d'infirmier l'ordonnance en toutes ses dispositions et statuant à nouveau de :

- constater que la clause résolutoire insérée au bail a été acquise le 2 décembre 2015 à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification du commandement de payer délivré le 2 octobre 2015, et de constater par conséquent la résiliation du bail à cette date,

- condamner [REDACTED] et tous occupants de son chef à quitter le lieux dès la signification de l'arrêt à intervenir, en les laissant en bon état d'entretien et de réparation, sous astreinte de 35 euros par jour de retard en sus de l'indemnité d'occupation,

- dire qu'à défaut de libération des lieux, il pourra être procédé à l'expulsion de [REDACTED] et à la séquestration des meubles,

- condamner [REDACTED] à lui payer une provision de 4 181,12 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 2 décembre 2015, une indemnité d'occupation de 23,83 euros par jour à compter du 3 décembre 2015 jusqu'à restitution des lieux, outre une indemnité de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

### MOTIFS DE LA DÉCISION,

#### ***I - Sur l'infirimation de l'ordonnance***

La cour constate que les deux parties sollicitent l'infirimation de la décision déférée en toutes ses dispositions compte tenu de l'ordonnance du 28 octobre 2014 publiée au Bodacc le 25 novembre 2014 par laquelle le tribunal d'instance d'Asnières sur Seine a conféré force exécutoire à la recommandation de la commission de surendettement des particuliers des Hauts de Seine aux fins de rétablissement sans liquidation judiciaire concernant [REDACTED], en application des dispositions de l'article L 330-1 du code de la consommation.

Les parties s'accordent pour voir dire que la dette locative de 7 907,28 euros arrêtée au mois de novembre 2014 inclus est effacée en exécution de l'ordonnance précitée, régulièrement publiée et qui n'a pas été contestée.

#### ***II - Sur les demandes reconventionnelles de [REDACTED]***

[REDACTED] a délivré à son locataire le 2 octobre 2015 un nouveau commandement de payer visant la clause résolutoire pour paiement de la somme en principal de 4 115,70 euros à valoir sur l'arriéré locatif ayant couru du 1<sup>er</sup> novembre 2014 au 1<sup>er</sup> octobre 2015 inclus.

Ce commandement de payer n'est pas justifié en ce qu'il vise le loyer du mois de novembre 2014, qui relève des dettes effacées visées par l'ordonnance du 28 octobre 2014.

Ce commandement n'en demeure pas moins valable à hauteur du montant rectifié de 3 409,09 euros.

Le décompte annexé au commandement de payer, qui mentionne les versements de la CAF et les règlement spontanés du locataire, n'est pas contesté.

ne justifie pas s'être acquitté du paiement des causes justifiées du commandement de payer dans le délai de deux mois qui lui était imparti, de sorte que la clause résolutoire doit être déclarée acquise de plein droit à la bailleresse et le bail se trouve dès lors résilié à la date du 2 décembre 2015.

devra donc quitter les lieux donnés à bail dans le délai de deux mois après la délivrance du commandement de quitter les lieux qui lui sera délivré et passé ce délai, la bailleresse pourra poursuivre son expulsion dans les termes du dispositif ci-après, sans qu'il y ait lieu d'assortir cette mesure d'une astreinte.

devra en outre payer à une indemnité d'occupation journalière provisionnelle de 23,83 euros (725,24€ x 12 mois : 365,25 jours), telle que sollicitée, jusqu'à la libération des lieux.

sollicite par ailleurs une provision à hauteur de la somme de 4 181,12 euros correspondant à l'arriéré de loyers et charges ayant couru du mois de décembre 2014 jusqu'à la date de résiliation du bail, soit le 2 décembre 2015.

Cette demande en paiement provisionnel, sur laquelle ne formule aucune observation, sera accueillie comme ne se heurtant à aucune contestation sérieuse.

L'équité ne commande pas en l'espèce de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, étant bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale.

sera déboutée de sa prétention à ce titre.

La demande de fondée sur les dispositions de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 sera également écartée.

#### **PAR CES MOTIFS ;**

La cour,

Statuant par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

**INFIRME** l'ordonnance rendue le 15 janvier 2015 en toutes ses dispositions,

**DÉBOUTE** de ses demandes,

**CONSTATE** à la date du 2 décembre 2015 la résiliation du bail conclu entre les parties par acquisition de plein droit de la clause résolutoire visée au commandement de payer délivré le 2 octobre 2015,

**DIT que** devra quitter les locaux donnés à bail situés à Issy les Moulineaux, dans le délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux qui lui sera délivré en application des articles L 411-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

**DIT** que passé ce délai, il pourra être procédé à l'expulsion de [REDACTED] et de tous occupants de son chef des locaux situés [REDACTED] Issy les Moulineaux, [REDACTED], avec l'assistance de la force publique si besoin est et d'un serrurier,

**DIT** n'y avoir lieu à assortir cette mesure d'une astreinte,

**RAPPELLE** que le sort des meubles se trouvant dans les lieux est régi par les dispositions des articles L 433-1 et suivants du codes des procédures civiles d'exécution,

**CONDAMNE** [REDACTED] à payer, à titre provisionnel, à [REDACTED] la somme de 4 181,12 euros à valoir sur l'arriéré de loyers et charges sur la période ayant couru du 1er décembre 2014 jusqu'au 2 décembre 2015,

**CONDAMNE** [REDACTED] à payer, à titre provisionnel, à [REDACTED] une indemnité d'occupation d'un montant de 23,83 euros par jour à compter du 3 décembre 2015 jusqu'à la restitution des locaux et la remise des clés,

**DIT** n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

**DÉBOUTE** [REDACTED] de sa demande fondée sur l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

**DIT** que les dépens de première instance et d'appel seront supportés par [REDACTED] et seront recouverts conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle.

Arrêt 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 et signé par Monsieur Jean-Michel SOMMER, président et par Madame MARIE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier,



Le président,



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
LE GREFFIER EN CHEF

