Doctrine

Cour d'appel de Toulouse, 3e chambre, 16 février 2023, n° 22/01309

CA Toulouse
Confirmation
16 février 2023

Résumé par Doctrine IA

La cour d'appel de Toulouse a confirmé la décision du juge des contentieux de la protection d'Albi dans l'affaire opposant M. [F] [B] à la S.C.I. MP. La cour a rejeté la demande d'annulation de l'ordonnance de référé et a confirmé la compétence du juge des référés pour statuer sur le litige. Elle a également confirmé la condamnation de M. [B] à payer à la S.C.I. MP une provision de 12 166 € à titre de loyers, charges et indemnités d'occupation échus. La cour a rejeté les autres demandes de M. [B], y compris la demande de dommages et intérêts. Elle a également rejeté la demande de délai de paiement présentée par M. [B]. Enfin, la cour a condamné M. [B] à payer les frais de l'appel et a accordé à la S.C.I. MP une indemnité de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'intelligence artificielle peut faire des erreurs. Pensez à vérifier les contenus générés.

Sur la décision

Référence : CA Toulouse, 3e ch., 16 févr. 2023, n° 22/01309

Juridiction : Cour d'appel de Toulouse

Numéro(s) : 22/01309

Importance : Inédit

Dispositif : Autre

Date de dernière mise à jour : 6 août 2024

Lire la décision sur le site de la juridiction

Sur les parties

Avocat(s) :

Antoine CHRISTIN Ingrid CANTALOUBE-FERRIEU

Cabinet(s) :

SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL A RESPONSABILITE LIMITEE PEYCLIT & DI STEFANO AVOCATS PAR ABREVIATION SELARL PEYCLIT & DI STE

Parties :

S.C.I. MP

Texte intégral

16/02/2023

ARRÊT N° 141/2023

N° RG 22/01309 – N° Portalis DBVI-V-B7G-OWZE

AM/MB

Décision déférée du 21 Février 2022 – Juge des contentieux de la protection d'ALBI (21/00354)

M. [E]

[F] [B]

C/

S.C.I. MP

CONFIRMATION

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

***

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3ème chambre

***

ARRÊT DU SEIZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT TROIS

***

APPELANT

Monsieur [F] [B]

chez M. [B] [Z] [Adresse 3]

[Localité 4]

Représenté par Me Ingrid CANTALOUBE-FERRIEU, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2022.005225 du 11/04/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

INTIMEE

S.C.I. MP

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentée par Me Maria Grazia DI STEFANO de la SELARL SELARL PEYCLIT & DI STEFANO AVOCATS, avocat postulant au barreau de TOULOUSE et Me Antoine CHRISTIN de la SELARL ANTOINE CHRISTIN AVOCAT, avocat plaidant au barreau de HAUTS-DE-SEINE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 16 Janvier 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant A.MAFFRE, 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 : M. BUTEL

ARRET :

— CONTRADICTOIRE

— prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

— signé par C. BENEIX-BACHER, président, et par M. BUTEL, greffier de chambre

FAITS ET PROCÉDURE

Suivant acte sous seing privé du 8 mai 2014, M. [N] [N] et Mme [M] [D] ont donné à bail à M. [F] [B] un logement situé [Adresse 1]), moyennant un loyer initial de 440 euros.

M. [N] [N] et Mme [M] [D] ont cédé ce bien à la SCI MP suivant acte du 1er juillet 2021.

Les loyers n'étant pas été scrupuleusement réglés, un commandement de payer la somme de 15840 euros a été délivré le 22 juillet 2021, en vain.

Par acte du 21 septembre 2021, la SCI MP a fait assigner M. [B] devant le juge chargé des contentieux de la protection du tribunal judiciaire d'Albi statuant en référé, aux fins de constatation de la résiliation du bail, d'expulsion des occupants, et de paiement à titre provisionnel de l'arriéré de loyers et d'une indemnité d'occupation.

Le locataire a quitté les lieux début janvier 2022.

Par jugement du 21 février 2022, le juge a :

— Dit que le juge des référés est compétent pour statuer, la contestation sérieuse n'étant pas avérée,

— Dit que l'exception d'inexécution n'est pas retenue, M. [B] [F] n'ayant pas respecté les termes de l'engagement demandés par la CAF,

— Condamné M. [B] [F] à payer à la SCI MP, prise en la personne de son représentant légal, les sommes suivantes :

. une provision de 12166 € à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation échus à la date du 31/12/2021,

. la somme de 700 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— Rejeté les autres demandes de M. [B] [F], y compris la demande au titre de dommages et intérêts,

— Rejeté la demande de délai de paiement présentée par M. [B] [F],

— Condamné M. [B] [F] au paiement des entiers dépens en ce compris les frais de commandements,

— Dit que la présente ordonnance est de plein droit assortie de l'exécution provisoire.

Pour rejeter l'exception d'inexécution soulevée par le locataire, le juge a retenu notamment que celui-ci ne démontre pas avoir sollicité la mise aux normes du logement dès l'entrée dans les lieux mais seulement après 4 ans, et que le non-respect des critères de décence ne constitue pas une contestation sérieuse : il lui appartenait de déménager comme il vient de le faire, pas de retenir les loyers.

Par déclaration en date du 4 avril 2022, M. [B] a interjeté appel aux fins de voir réformer voire annuler cette décision, critiquée en toutes ses dispositions à l'exception de l'exécution provisoire.

MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

M. [B], dans ses dernières écritures en lecture de rapport en date du 17 mai 2022, demande à la cour de':

À titre principal, vu les contestations sérieuses,

— prononcer l'annulation de l'ordonnance de référé du Juge des Contentieux de la protection près du Tribunal Judiciaire d'Albi en date du 21 février 2022,

— dire n'y avoir lieu à référé,

— débouter la SCI MP de l'ensemble de ses demandes.

À titre subsidiaire, au cas où la Cour estime que le juge des référés est compétent pour statuer sur les demandes de la SCI MP

— réformer l'ordonnance de référé en ce qu'elle a condamné M. [B] [F] à payer à la SCI MP, prise en la personne de son représentant légal, la somme de 12166 € à titre de provision à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation échus à la date du 31/12/2021,

— réduire le montant de la dette de loyers à la charge de M. [B] à la somme de 1122,00 €, la SCI MP n'ayant pas d'intérêt à agir pour les arriérés de loyers antérieurs au 1er juillet 2021,

— réformer l'ordonnance de référé en ce qu'elle a rejeté les autres demandes de M. [B] [F], y compris la demande au titre de dommages et intérêts,

— déclarer bien fondé la demande de M. [B] afin de constater le caractère légitime de l'exception d'inexécution de paiement des loyers,

— déclarer bien fondé la demande de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance,

— condamner en conséquence la SCI MP au paiement de la somme de 2000,00 € à titre

de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance,

— ordonner la compensation avec la dette des loyers dont il est débiteur,

À titre infiniment subsidiaire,

— réformer l'ordonnance de référé en ce qu'elle a rejeté la demande de délai de paiement présentée par M. [B],

— accorder à M. [B] les délais de paiement les plus larges au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 pour régler sa dette,

En tout état de cause,

— réformer le jugement en ce qu'il a condamné M. [B] au paiement de la somme de 700 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— débouter la SCI MP de cette demande,

— condamner la SCI MP aux entiers dépens, y compris les frais de commandements ainsi qu'au paiement de la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code

de procédure civile.

Au soutien de sa demande d'annulation de la décision, M. [B] fait valoir que le juge des référés est incompétent pour trancher la contestation sérieuse tenant au non-respect de l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent, laquelle relève du juge du fond : les bailleurs étaient avertis du caractère non décent des lieux puisque le constat d'indécence de la CAF date de 2018 et qu'ils n'ont pas fait faire de travaux, mais en réponse à ses nouvelles demandes en ce sens, ils ont fait délivrer un commandement de payer.

Si la compétence du juge des référés était retenue, l'appelant entend contester les sommes réclamées au titre des impayés transmis entre acquéreurs successifs : il soutient que la SCP MP ne peut poursuivre que le paiement des sommes dues après le 1er juillet 2021, faute de clause de subrogation dans l'acte de vente ; seuls 2640 euros sont dus, dont il faut déduire 1518 euros d'allocations logement.

Et le caractère légitime de l'exception d'inexécution doit donc être constaté, les bailleurs étant défaillants dans leur obligation de délivrer un logement décent.

À défaut, M. [B] réclame une indemnisation du préjudice de jouissance résultant du caractère non décent du logement et sa compensation avec la dette de loyers.

À titre infiniment subsidiaire, il sollicite les plus larges délais de paiement au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, précisant qu'il ne perçoit que le RSA et qu'il a quitté les lieux et habite désormais chez son frère.

Suivant dernières conclusions du 20 juin 2022, la SCI MP prie la cour de :

— confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue le 21 février 2022 par le Juge

des contentieux de la protection près le Tribunal Judiciaire d'Albi (RG n°21/00354),

— débouter M. [B] de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions,

— condamner M. [B] à payer à la société MP 3.600 € à titre de contribution à ses frais irrépétibles d'appel,

— le condamner aux entiers dépens d'appel.

La SCI MP expose que M. [B] n'est plus à jour de ses loyers depuis août 2018 et n'a rien réglé même après le commandement de payer et sa condamnation en première instance. Le juge a écarté la contestation relative à l'indécence du logement.

S'agissant de la succession de bailleurs, l'acte de vente ne réserve pas au vendeur l'exercice des droits attachés à cette qualité et mentionne expressément que l'acquéreur fera son affaire personnelle du non paiement des loyers par le locataire, de sorte que la contestation n'a rien de sérieux.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 9 janvier 2023.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande principale en annulation de la décision

L'article 542 du code de procédure civile dispose que l'appel tend, par la critique du jugement rendu par une juridiction du premier degré, à sa réformation ou à son annulation par la cour d'appel.

Au cas particulier, il est sollicité à titre principal, l'annulation de l'ordonnance déférée, et non son infirmation.

Une décision peut être annulée en cas de non-respect des formalités exigées à peine de nullité par l'article 458 du code de procédure civile, ou encore en cas d'atteinte au principe du contradictoire, de partialité du juge, de nullité de l'assignation introductive d'instance ou de non-respect de l'obligation de communiquer certaines causes au ministère public.

En l'espèce, il n'est aucunement soutenu que la décision déférée encourt l'une ou l'autre de ces causes de nullité : il ne peut donc être fait droit à la demande d'annulation dont la cour est saisie, et partant, aux demandes de non lieu à référé et de rejet de l'ensemble des demandes du bailleur qui en découlent.

Sur la demande subsidiaire de réduction de la provision

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile dispose que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. manifestement illicite.

L'article 1728 du code civil et l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 obligent le locataire à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver; réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, M. [B] revendique la réformation de la décision entreprise en ce qui concerne le montant de l'arriéré locatif, considérant que l'actuel bailleur ne peut revendiquer le paiement des sommes dues à son prédécesseur.

Il ressort de l'acte de vente dressé le 1er juillet 2021, en pages 5 et 6 que « L'acquéreur est propriétaire du bien à compter de ce jour. Il en a la jouissance... en ce qui concerne le lot n° 3, par la perception des loyers, ainsi qu'il est précisé sous le chapitre »situation locative", lesdits biens étant loués à des charges et conditions que l'acquéreur déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

...

Situation locative

...

Le vendeur déclare que les locataires ne paient plus les loyers depuis quatre années.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur".

Il découle de ces dispositions contractuelles que la SCI MP est subrogée dans les droits des consorts [N]-[D], de sorte que le bien-fondé de sa demande en paiement de l'entier arriéré locatif, que la dette soit antérieure ou postérieure au changement de propriétaire, ne se heurte pas à une contestation sérieuse.

Par ailleurs, la contestation tenant au manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent n'est pas sérieusement étayée : un courrier du 29 mars 2018 émanant de la CAF fait certes état de la décision de conserver l'allocation logement dans l'attente de la mise en conformité du logement par le bailleur suite à un constat de non-conformité du logement aux critères de décence mais ce constat n'est pas produit, ce qui ne permet pas d'en apprécier la teneur et les conséquences. Et si M.[B] évoque la question des travaux dès le premier contact avec son nouveau bailleur le 1er juillet 2021, il ne répond pas à celui-ci qui lui en demande la liste, le renvoyant à ce constat fait plus de trois ans auparavant, et surtout, aucune pièce ne donne à penser que les difficultés alléguées ont été constantes et ont persisté depuis 2018 et le début des impayés réclamés.

Partant, l'exception d'inexécution soutenue n'apparaît pas suffisamment sérieuse pour constituer une contestation de l'obligation du locataire au paiement du loyer.

Dès lors, il n'y a pas lieu à infirmation de la décision déférée en ce qu'elle a condamné M. [B] à payer à la SCI MP la somme de 12166 euros à titre de provision à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation impayés au 31 décembre 2021.

Sur la demande de dommages et intérêts

M. [B] forme ici une demande de condamnation à des dommages et intérêts pour préjudice de jouissance, et non de provision à valoir sur une indemnisation.

Or, il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés, tels que définis par les articles 834 et 835 du code de procédure civile, de prononcer une condamnation au paiement de dommages et intérêts.

Dès lors, il n'y a pas lieu à référé sur la demande de dommages et intérêts présentée par l'appelant.

Sur la demande de délais de paiement

L'article 834 du code de procédure civile dispose que dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Les articles 510 du code de procédure civile et 1343-5 alinea 1 du code civil permettent au juge des référés, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, de reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

Au cas d'espèce, M. [B] ne produit aucun élément sur sa situation financière et sa capacité à faire face à sa dette qui permettrait à la juridiction d'apprécier dans quels délais il serait en mesure d'y faire face.

Considérant qu'il n'a procédé à aucun paiement d'août 2018 à décembre 2021, et qu'il n'allègue aucun versement au cours de l'année qui a suivi la libération des lieux et l'ordonnance de référé, il n'est nullement établi que l'appelant serait en mesure de respecter un plan de remboursement échelonné et que cela justifierait de faire peser de nouveaux délais sur le bailleur, demeurant le temps déjà écoulé.

Dès lors, c'est à juste titre que le premier juge a rejeté la demande de délais de paiement, et la décision déférée sera confirmée sur ce point.

Sur les frais et dépens

M. [B] qui succombe sera condamné aux dépens d'appel.

L'équité commande d'allouer à la SCI MP la somme supplémentaire de 800 euros au titre de l' article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

La Cour,

Confirme le jugement en ses dispositions soumises à la cour,

Y ajoutant,

Condamne M. [F] [B] à payer à la SCI MP la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. [F] [B] aux dépens de l'appel.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

M. BUTEL C. BENEIX-BACHER