

ARRÊT : PAR DÉFAUT

- 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 M. Christian PAUL-LOUBIÈRE, président et par Mme Cynthia GESTY, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

* * *

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé, en date du 24 septembre 2011, à effet au 1^{er} octobre 2011, la [REDACTED] a donné à bail à Monsieur [REDACTED] un logement à usage d'habitation, situé [REDACTED] CLICHY SOUS BOIS, moyennant un loyer mensuel révisable de 630 euros, outre une provision pour charges de 20 euros et le versement d'un dépôt de garantie de 630 €.

Par préemption suite à une adjudication judiciaire du 3 mars 2015, [REDACTED] est devenu propriétaire du lot 917 correspondant au même appartement.

Le 8 septembre 2015, [REDACTED] devenu [REDACTED] a conclu avec Monsieur [REDACTED] un avenant au contrat de bail initial, à effet au 1^{er} avril 2015, poursuivant la location moyennant un loyer principal de 386,56 euros, outre 253,09 euros de charges, soit un loyer total mensuel de 639,65 euros.

Le 19 août 2015, la société [REDACTED] a fait signifier à Monsieur [REDACTED] un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail et l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et mettant en demeure d'avoir à régler la somme en principal de 2.588,25 euros, au titre des loyers et charges échus et impayés.

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été saisie par lettre recommandée avec accusé de réception, en date du 30 mars 2016.

Par acte de vente en date du 10 juin 2016, [REDACTED] a acquis l'ensemble immobilier sis [REDACTED] à CLICHY SOUS BOIS.

Monsieur [REDACTED] n'ayant pas déféré au commandement de payer du 19 août 2015, [REDACTED] l'a fait assigner devant le tribunal d'instance du RAINCY, aux fins de constat d'acquisition de la clause résolutoire, d'expulsion et de paiement de l'arriéré locatif d'un montant de 12.073,85 € selon décompte du 12 avril 2017.

L'assignation a été dénoncée au Préfet du RAINCY suivant exploit d'huissier en date du 19 avril 2017 en vue de l'audience du Tribunal d'Instance du RAINCY du 19 juin 2017.

Le 28 août 2017, ce tribunal, par jugement contradictoire, a :

« - **DÉCLARE IRRECEVABLE** les demandes en prononcé de la résiliation, en expulsion et en fixation d'une indemnité d'occupation ;

CONDAMNÉ Monsieur [REDACTÉ] à payer à [REDACTÉ]

[REDACTÉ] la somme provisionnelle de 4809,33 euros, terme de avril 2017 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur la somme de 2.759,33 euros et à compter de la présente décision pour le surplus.

ORDONNÉ la capitalisation des intérêts dus au moins pour une année entière,

DÉBOUTE Monsieur [REDACTÉ] de sa demande de délais de grâce;

CONDAMNÉ Monsieur [REDACTÉ] à verser à [REDACTÉ]

[REDACTÉ] la somme de 150 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

ORDONNÉ l'exécution provisoire de la présente décision ;

DÉBOUTÉ [REDACTÉ] de leurs demandes plus amples ou contraires. »

[REDACTÉ] a interjeté appel de cette décision, par déclaration du 14 novembre 2017 reçue, par voie électronique au greffe de la cour, le 20 novembre 2017.

Dans le dernier état de ses écritures récapitulatives, déposées par voie électronique le 13 février 2018, [REDACTÉ] demande à la cour de :

INFIRMER le jugement rendu le 28 août 2017 par le Tribunal d'Instance du RAINCY du 28 août 2017 en ce qu'il déclaré irrecevables les demandes l [REDACTÉ] en prononcé de la résiliation, en expulsion et en fixation d'une indemnité d'occupation à l'encontre de Monsieur [REDACTÉ] ;

INFIRMER le jugement rendu le 28 août 2017 par le Tribunal d'Instance du RAINCY du 28 août 2017 en ce qu'il a débouté l [REDACTÉ] DE FRANCE de ses demandes plus amples ou contraires à l'encontre de Monsieur [REDACTÉ] ;

Statuant à nouveau :

CONSTATER que Monsieur [REDACTÉ] ne s'acquitte plus régulièrement de ses loyers et charges depuis le mois d'avril 2015 ;

PRONONCER la résiliation, aux torts et griefs exclusifs de Monsieur [REDACTÉ] du contrat de location du 24 septembre 2011 ;

ORDONNER l'expulsion immédiate, et sans délai, de Monsieur [REDACTÉ], ainsi que celle de tous occupants de son chef, du logement [REDACTÉ] à CLICHY SOUS BOIS (93390) ;

DIRE que le sort des meubles et autres objets mobiliers garnissant les lieux sera réglé selon les dispositions des articles L 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNER Monsieur [REDACTED] à verser à [REDACTED] [REDACTED], à compter de la présente assignation et jusqu'à la totale et parfaite restitution des lieux, une indemnité d'occupation mensuelle égale à deux fois le montant du loyer mensuel (indexation comprise), majoré des charges, si le contrat de location du 24 septembre 2011 s'était poursuivi ;

CONDAMNER Monsieur [REDACTED] à verser à [REDACTED] [REDACTED] la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

CONDAMNER Monsieur [REDACTED] au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel.

Les actes de procédure ont été signifiés à M. [REDACTED] qui n'a pas constitué avocat.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 5 novembre 2019.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il convient de se référer à leurs dernières écritures devant la cour ci-dessus évoquées, auxquelles il est expressément renvoyé pour répondre aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile, étant précisé que les moyens des parties développés dans leurs conclusions seront rappelés dans la motivation de la décision lors de l'examen successif de chaque chef de prétentions.

En vertu des dispositions de l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile, la cour n'est tenue de statuer que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

SUR CE,

- **Sur la recevabilité de la demande de résiliation du bail :**

Considérant qu'appliquant les règles de computation des délais édictées par les articles 641 et 642 du code de procédure civile, le tribunal d'instance du RAINCY a débouté [REDACTED] de sa demande de résiliation de bail au motif que l'assignation du 18 avril 2017, qui a été dénoncée au préfet du Raincy le 19 avril 2017 en vue d'une audience prévue le 19 juin à 9 h., soit moins de deux mois avant l'audience, rendait sa demande irrecevable ;

Que l'appelante fait valoir que le premier juge a fait une application erronée des règles de computation des délais ;

Mais considérant que l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose en son III que :

« III.- A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan

départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.

IV.- Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat dans le département incombant au bailleur. » ;

Qu'ainsi, l'assignation tendant à la résiliation du bail pour impayés de loyers doit être notifiée au préfet représentant l'Etat, au moins deux mois avant l'audience ;

Et considérant que les articles 641 et 642 du Code de procédure civile qui précisent les règles de computation des délais, notamment lorsque ceux-ci sont exprimés en mois, doivent trouver ici application ;

Que l'article 641 dispose notamment que « *Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.* »

Que l'article 642 ajoute que : « *Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures. Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.* »

Qu'il se déduit de ces deux textes que, lorsque le délai est exprimé en mois, ce délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai, étant précisé que le dernier jour compte entièrement dans le délai – à savoir jusqu'à minuit, plus précisément 23h59'59'' - et qu'à défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois, tout délai expirant le dernier jour à 24 heures ;

Considérant, en l'espèce, que l'assignation signifiée le 18 avril 2017 a été dénoncée au préfet le 19 avril 2017 en vue d'une audience du 19 juin 2017 ;

Qu'ainsi, le délai de dénonciation de l'assignation au préfet, au moins deux mois avant l'audience du 19 juin 2017, expirait le 19 avril 2017 à 24 heures, date qui porte le même quantième que l'événement qui fait courir le délai, en l'espèce la date d'audience ;

Que ladite dénonciation étant intervenue deux mois avant l'audience, la demande de ~~_____~~, qui a respecté le délai prescrit par l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989, doit donc être déclarée recevable ;

Que le jugement sera infirmé de ce chef ;

• **Sur la demande de résiliation du bail :**

Considérant que, comme s'en prévaut [REDACTED], que la clause résolutoire insérée au bail de Monsieur [REDACTED], visée par le commandement de payer qui lui a été signifié le 19 août 2015 et qui est resté impayé plus de deux mois après sa délivrance, est acquise depuis le 20 octobre 2015 ;

Considérant que si la cour peut accorder des délais de grâce aux occupants de lieux habités dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, il sera relevé, en l'espèce, que le preneur a fait preuve de mauvaise volonté dans l'exécution de ses obligations contractuelles et, qu'en outre, il a déjà bénéficié de longs délais depuis 2015 ;

Qu'en conséquence de cette résiliation judiciairement constatée, l'[REDACTED] apparaît tout autant fondé à obtenir l'expulsion immédiate de Monsieur [REDACTED] et de tous occupants de son chef des lieux litigieux, ce avec toutes conséquences de droit qui seront précisées dans le dispositif du présent arrêt ;

Considérant que pour tenir compte de son caractère à la fois indemnitaire et compensatoire, le montant de l'indemnité d'occupation sera fixé au montant des loyers qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, indexation comprise et augmentés des charges ;

Que Monsieur [REDACTED], sera donc condamné - à compter du 20 octobre 2015, date à laquelle le bail s'est trouvé résilié par l'effet de la clause résolutoire - à payer cette indemnité d'occupation, jusqu'à parfaite restitution des lieux ;

Qu'ainsi, le jugement sera réformé de ce chef ;

• **Sur les frais irrépétibles de procédure et les dépens :**

Considérant qu'il résulte des dispositions cumulées des articles 696 et 700 du code de procédure civile que, sauf dispositions contraires motivées sur l'équité, la partie perdante est condamnée aux dépens de la procédure et doit en outre supporter les frais irrépétibles, tels que les frais d'avocat, avancés par son adversaire pour les besoins de sa défense en justice ;

Que compte tenu tant de l'importance du litige, de sa durée, des diligences accomplies et de l'équité, que du sens de l'arrêt, il apparaît justifié de confirmer le jugement déféré sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Qu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge de l'[REDACTED], partie intimée, l'intégralité des frais non compris dans les dépens exposés, par elles, en appel ;

Qu'il y a lieu de lui allouer, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, la somme de 1.000 euros au titre de l'instance d'appel ;

