

Cour d'appel de Chambéry, 2ème chambre, 5 septembre 2019, n° 18/00869

Juridiction : Cour d'appel de Chambéry

Numéro(s) : 18/00869

Décision précédente : Tribunal d'instance d'Albertville, 15 février 2018, N° 11-17-0337

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

Sur les personnes

Président : Franck MADINIER, président

Cabinet(s) : MAX JOLY ET ASSOCIES, CABINET DENARIE - BUTTIN - PERRIER - GAUDIN

Texte intégral

COUR D'APPEL de CHAMBERY

2^e Chambre

Arrêt du Jeudi 05 Septembre 2019

N° RG 18/00869 – N° Portalis DBVY-V-B7C-F6P3

ET/SD

Décision déferée à la Cour : Jugement du Tribunal d'Instance d'ALBERTVILLE en date du 15 Février 2018, RG 11-17-0337

Appellants

M. C X

né le [...] à [...]

et

M^{me} D Z épouse X

née le [...] à [...],

[...]

Représentés par la [SCP MAX JOLY ET ASSOCIES](#), avocat au [barreau](#) de CHAMBERY

Intimé

M. G-F A

né le [...] à [...], demeurant [...]

Représenté par la [SCP CABINET DENARIE BUTTIN PERRIER GAUDIN](#), avocat postulant au barreau de CHAMBERY et la SELARL CABINET BALETAS, avocat plaidant au barreau de Grenoble

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'[audience](#) publique des [débats](#), tenue en double rapporteur, sans [opposition](#) des avocats, le 14 mai 2019 par Monsieur Franck MADINIER, Conseiller faisant fonction de Président, à ces [fins](#) désigné par [ordonnance](#) de Madame la Première Présidente, qui a entendu les plaidoiries, en présence de Madame Isabelle OUDOT, Conseiller, avec l'assistance de Madame Y

DURAND, Greffier,

Et lors du [délibéré](#), par :

— Monsieur Franck MADINIER, Conseiller faisant fonction de Président, qui a rendu compte des plaidoiries

— Madame Isabelle OUDOT, Conseiller,

— Monsieur Edouard THEROLLE, Conseiller rapporteur,

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 1^{er} juillet 2007, Monsieur F A a donné à [bail](#) à Monsieur C X et Madame D X née Z une maison d'habitation sise Le Marcantoux à Argentine, moyennant un loyer d'un montant de 609 euros, pour une durée initiale de six ans, renouvelable par [tacite reconduction](#).

Se prévalant d'impayés de loyer, Monsieur A a, par acte d'[huissier](#) en date du 7 juillet 2017, fait assigner ces derniers devant le [tribunal d'instance](#) aux fins d'obtenir la [résiliation](#) du bail, leur expulsion, puis leur condamnation au [paiement](#) de l'arriéré locatif ainsi que d'une indemnité d'occupation.

Par jugement du 15 février 2018, le tribunal d'instance d'Albertville a :

— constaté la résiliation du bail par l'effet de la [clause](#) résolutoire depuis le 10 avril 2017,

— déclaré les époux X occupants sans [titre](#) du logement depuis cette date,

— ordonné la [libération](#) des lieux à compter de la [signification](#) de la décision,

— dit qu'à défaut de libération volontaire, il sera procédé à l'expulsion des occupants,

— condamné solidairement les époux X à payer à Monsieur A la somme de 3 654,55 euros au titre de l'arriéré des loyers et [provision](#) sur charges arrêté au 30 avril 2017, outre intérêts au taux légal à compter du 7 juillet 2017,

— condamné solidairement les mêmes à payer à Monsieur A une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges, avec [indexation](#) comme pour les loyers et application du supplément loyer de [solidarité](#), à compter du 1^{er} mai 2017 et jusqu'au départ effectif des occupants,

— rejeté toutes autres demandes plus amples ou contraires,

— condamné [in solidum](#) les époux X à payer à Monsieur A la somme de 300 euros au titre de l'article [700](#) du [code de procédure civile](#), ainsi qu'aux [dépens](#) de l'[instance](#).

Par acte du 26 avril 2018, les époux X ont interjeté [appel](#) du jugement en demandant la réformation de la totalité de la décision.

Dans leurs [conclusions](#) notifiées par voie électronique le 19 avril 2019, ils demandent à la Cour de :

— réformer le jugement déferé en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

A titre [principal](#),

— juger n'y avoir lieu à résiliation du [contrat](#) de bail,

- [débouter](#) Monsieur A de l'intégralité de ses demandes,

- juger qu'après [compensation](#), ils ne sont redevables à l'égard de Monsieur A que d'une somme de 1 570,29 euros à titre d'arriéré locatif au 1^{er} août 2018,

— leur octroyer un [délai](#) de paiement de 24 mois pour le [règlement](#) de cette dette,

A titre [subsidaire](#),

— juger qu'après compensation, ils sont redevables à l'égard de Monsieur A d'une somme de 1 570,29 euros à titre d'arriéré locatif au 1^{er} août 2018,

— leur octroyer un délai de paiement de 24 mois pour le règlement de cette dette,

— ordonner la suspension de la clause résolutoire dans l'attente de l'apurement de la dette locative,

En tout [état de cause](#),

— condamner Monsieur A à leur payer la somme de 1 500 euros au titre de l'article [700](#) du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de 1^{re} instance et d'appel.

Au soutien de leurs prétentions, les époux X exposent que Monsieur A a fixé le montant du loyer mensuel à la somme de 350 euros à compter du mois d'août 2016.

Ils indiquent disposer à son encontre d'une [créance](#) de 5 000 euros, laquelle a fait l'objet d'une [reconnaissance de dette](#) en date du 7 juillet 2015, de sorte qu'il y a lieu de procéder à une compensation avec le montant des loyers impayés.

La constatation de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire procéderait ainsi d'un [commandement](#) de payer irrégulier faisant état d'un arriéré locatif inexact. Aussi, pour les époux X, le montant de l'arriéré locatif ne saurait excéder la somme de 3 126,45 euros au 1^{er} août 2018.

En outre, le bailleur serait redevable d'une somme de 1 556,16 euros au titre des travaux réalisés par ses locataires, de sorte qu'après déduction du montant de ces derniers, le montant de l'arriéré locatif s'élèverait au 1^{er} août 2018 à la somme de 1570,29 euros.

En réplique, par conclusions adressées par voie électronique le 23 octobre 2018, Monsieur A demande à la Cour de :

— confirmer le jugement déferé, sauf en ce qu'il a condamné les époux X à lui payer la somme de 3 654,55 euros au titre de l'arriéré locatif et celle de 300 euros au titre des [frais irrépétibles](#).

Statuant à nouveau,

— condamner solidairement les époux X à lui payer la somme de 9 344,07 euros au titre de l'arriéré locatif pour la période de janvier 2016 au 30 avril 2017,

— condamner les mêmes à lui payer la somme de 3 500 euros au titre de l'article [700](#) du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de 1^{re} instance et d'appel.

Dans ses écritures, Monsieur A fait valoir que les époux X ont cessé de régler leur loyer depuis le mois de janvier 2016.

Il indique avoir consenti une [révision](#) du montant du loyer à 300 euros à compter du mois d'août 2016, sous [condition](#) expresse de la [vente](#) du bien au profit de ses locataires.

Les époux X n'ayant pas donné suite à cette proposition de vente, l'accord serait nécessairement caduc. Ainsi, le commandement de payer sur la base du loyer convenu, soit 609 euros, ferait un juste décompte de l'arriéré locatif.

Pour le bailleur, la créance des époux X au titre de la reconnaissance de dette de 5 000 euros aurait été réglée par [chèque](#) bancaire et par compensation avec les loyers dus au titre de l'année 2015.

De plus, il estime que les frais relatifs à la vidange de la fosse sceptique demeurent à la [charge](#) des locataires. Enfin, le remplacement du radiateur et du chauffe-eau ayant été effectués sans son autorisation, leur coût ne pourrait lui être imputé. Il en serait de même pour la demande relative aux robinets, à la cuvette et au sol des toilettes qui, au surplus, constitue une demande nouvelle en cause d'appel.

L'ordonnance de [clôture](#) a été rendue le 29 avril 2019.

MOTIVATION

Sur la résiliation du bail

Quant à l'[arriéré locatif](#)

Selon l'article 7 de la [loi](#) du 6 juillet 1989, le locataire est tenu notamment de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

En application des dispositions de l'article [1353](#) du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une [obligation](#) doit la prouver et celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait ayant éteint son obligation.

En l'[espèce](#), le contrat de bail liant les parties fixe le montant du loyer mensuel à la somme de 609 euros. Les parties s'opposent sur l'existence d'un accord postérieur diminuant le loyer à la somme de 350 euros par mois.

Or, si Monsieur A soutient que la baisse du loyer à la somme de 350 euros était conditionnée à la vente du bien au profit du [preneur](#), l'examen de la [lettre](#) du 26 juillet 2016, qu'il ne conteste pas avoir signée, permet de retenir, d'une [part](#), qu'il consent à minorer le loyer puis, d'autre part, qu'il propose de vendre le bien immobilier donné à bail à ses locataires.

La lecture détaillée du courrier ne permet de retenir un quelconque lien logique entre le paragraphe relatif au loyer et celui relatif à la proposition de vente de sorte qu'il convient de considérer que le [rabais](#) a été octroyé indépendamment de la concrétisation éventuelle de la [cession](#) du bien entre les parties.

Dès lors, un accord étant intervenu pour une baisse du loyer à la somme de 350 euros à compter du 1^{er} août 2016, seule cette somme doit être prise en compte à partir de la date précitée pour fixer l'arriéré locatif.

Sous réserve du montant du loyer, les parties s'accordent sur le nombre d'échéances impayées dans la mesure où seul un versement de 300 euros a été effectué par les locataires sur la période visée par le commandement.

L'arriéré locatif s'élève donc à la somme de $(7 \times 609 + 9 \times 350 - 300)$ 7 113 euros au 30 avril 2017.

Dans ces conditions, le premier jugement doit être réformé en ce qu'il a fixé l'arriéré locatif à une somme distincte.

Quant à la compensation

1. au titre de la reconnaissance de dette

L'article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Aux termes de l'article 1373 du code civil, l'acte sous [signature](#) privée par lequel une seule [partie](#) s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ou à lui livrer un bien [fongible](#) ne fait [preuve](#) que s'il comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention, écrite par lui-même, de la somme ou de la quantité en toutes lettres et en chiffres.

En cas de différence, l'acte sous signature privée vaut preuve pour la somme écrite en toutes lettres.

En l'espèce, le document produit par les preneurs s'interprète en une reconnaissance de dette, datée du 7 juillet 2015, par laquelle Monsieur A indique de façon manuscrite, en chiffre et en toutes lettres, devoir 5 000 euros à Monsieur et Madame X. La [reconnaissance](#) porte a signature de Monsieur A qui ne conteste aucunement avoir rédigé le document versé aux débats.

Dès lors, les conditions de l'article 1373 étant réunies, cette reconnaissance de dette s'avère parfaitement valable.

Monsieur A, qui prétend s'être d'ores et déjà libéré au moyen d'un règlement partiel par chèque puis d'une première compensation avec un arriéré de loyers pour l'année 2015, verse au débat un scan de sa [banque](#) concernant un chèque de 5 000 euros qui aurait été encaissé par ses preneurs.

Pour autant, la date mentionnée sur la [copie](#) s'avère illisible et il s'avère impossible de déterminer si le règlement est antérieur ou postérieur à la reconnaissance de dette, et ce d'autant plus qu'il résulte des éléments débattus que de multiples et importants mouvements de [fonds](#) sont intervenus entre les parties antérieurement à cette reconnaissance.

De plus, il convient de [relever](#) que Monsieur A évoque un règlement partiel au moyen du chèque précité lequel porte manifestement sur la totalité de la dette reconnue, étant précisé qu'aucune [stipulation d'intérêt](#) n'était fixée dans la reconnaissance.

Dès lors, Monsieur A n'apporte nullement la preuve qu'il a remboursé la somme de 5 000 euros aux époux X postérieurement à la reconnaissance. Aussi donc, par compensation de créances liquides et exigibles, la somme de 5 000 euros devra être déduite du montant de l'arriéré locatif.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

2. au titre des obligations du bailleur

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 impose au bailleur une obligation de [délivrance](#) d'un logement en bon état d'usage et de [réparation](#) ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. Il est également tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant [conforme](#) à l'usage d'habitation.

Pour autant, il n'appartient nullement au locataire de faire procéder par lui-même aux travaux qu'il estime nécessaires, sans autorisation préalable de son bailleur, puis de déduire le coût de ces derniers du montant du loyer.

En l'espèce, les époux X spécifient avoir réalisés des réparations qui relevaient de l'obligation du bailleur et notamment la vidange de la fosse sceptique, le remplacement d'un radiateur, d'un chauffe-eau, du robinet, de la cuvette et du sol des toilettes.

Cependant, en l'[absence](#) d'autorisation préalable, les locataires ont initié des travaux à leurs risques et périls, étant précisé qu'aucune pièce ne permet d'établir la défectuosité des matériaux remplacés.

Aussi, il convient donc de rejeter la demande des époux X à ce titre conformément au jugement déferé.

Sur les comptes entre les parties

Il résulte des motifs ci-dessus exposés que Monsieur A est redevable envers les époux X d'une somme de 5 000 euros au titre de sa reconnaissance de dette.

Les époux X sont quant à eux redevables envers Monsieur A de la somme de 7 113 euros au 30 avril 2017.

De sorte que les époux X restent à devoir à Monsieur A la somme de $(7\,113 - 5\,000)$ 2 113 euros au titre de l'arriéré locatif.

L'article 24 I de la loi du 6 juillet 1989 dispose que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du [dépôt de garantie](#) ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Au regard de l'arriéré locatif précité, le commandement de payer visant la clause résolutoire du 9 février 2017 s'avère parfaitement légitime, la simple [erreur](#) dans le décompte des sommes dues n'affectant nullement la régularité de l'acte.

Les débiteurs n'ayant pas apuré leur dette dans le délai de deux mois à compter du commandement, le bail se trouve résilié ainsi de plein droit à compter du 10 avril 2017 par le jeu de la clause résolutoire en application de l'article 24 précité.

En conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a constaté la résiliation du bail et ordonné l'expulsion des preneurs.

Sur la demande de délai

Les dispositions de l'article [1343-5](#) du code civil permettent au juge, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, de reporter ou d'échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

La créance de Monsieur A a été fixée à la somme de 2 113 euros.

Monsieur et Madame X produisent leurs avis d'imposition pour les années 2017 et 2018 fixant des revenus cumulés stables à hauteur de 15 689 euros.

Il donc dans l'intérêt commun du créancier et des débiteurs d'accorder aux époux X des délais de paiement sur une période de 12 mois pour s'[acquitter](#) de leur dette sous la [forme](#) d'un échéancier de 11 mensualités de 175 euros chacune et d'une 12^e mensualité correspondant au [solde](#) de la dette.

Chaque mensualité devra être versée, à compter du mois suivant la date de signification du présent [arrêt](#), directement entre les mains du créancier, avant le 10 de chaque mois.

En raison de l'octroi de ces délais, les effets de la clause résolutoire du bail seront suspendus si le loyer courant, les charges et l'arriéré de la dette sont payés par les époux X dans les délais accordés. A défaut de règlement d'une seule mensualité par celle-ci ou de respect des modalités de paiement prévues par la présente décision, le présent échéancier s'avérera caduc et le solde de la dette deviendra immédiatement exigible, la clause résolutoire reprenant son plein et entier effet. Le bailleur pourra alors faire procéder à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef selon les formes et délais prévus par les articles [L.411-1](#) et suivants du code des procédures civiles d'exécution, au besoin avec le [concours](#) de la [force publique](#) s'il y a lieu.

Sur les demandes accessoires

L'[équité](#) commande de ne pas faire application des dispositions de l'article [700](#) du code de procédure civile.

Les époux X, qui succombent en principal à l'instance, sont condamnés aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement, par décision [contradictoire](#),

Confirme partiellement le jugement déferé mais statuant à nouveau,

Constate que le bail consenti à Monsieur X C et Madame D Z épouse X sur une maison d'habitation sise Le Marcantoux à Argentine se trouve résilié par l'effet du jeu de la clause résolutoire depuis le 10 avril 2017,

Condamne solidairement Monsieur X C et Madame D Z épouse X à payer à Monsieur G-F A la somme de 2 113 euros au titre de l'arriéré locatif au titre des loyers et provision sur charges arrêtés au 30 avril 2017, outre intérêts au taux légal à compter du 7 juillet 2017,

Condamne solidairement Monsieur X C et Madame D Z épouse X à payer à Monsieur G-F A une indemnité d'occupation égale 350 euros par mois, avec indexation comme pour les loyers et application du supplément loyer de solidarité, à compter du 1^{er} mai 2017 et jusqu'au départ effectif des lieux, matérialisé par la remise des clés au bailleur ou l'expulsion,

Ordonne à Monsieur X C et Madame D Z épouse X d'évacuer, de laisser ou de rendre libre les locaux tant de leur personne que de leurs [biens](#) ainsi que de toute occupation de leur chef,

Ordonne à défaut qu'il soit procédé à leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef et ce, au besoin, avec le concours de la force publique,

Accorde à Monsieur X C et Madame D Z épouse X pour se libérer de leur dette, en sus du loyer courant de 350 euros, des délais de paiement sous la forme d'un échéancier de 11 mensualités de 175 euros chacune et d'une 12^e mensualité correspondant au solde de leur dette,

Suspend les effets de la clause résolutoire à raison des délais de paiement accordés,

Dit que chaque mensualité devra être versée, à compter du mois suivant la date de signification du présent jugement, directement entre les mains de Monsieur G-F A, avant le 10 de chaque mois,

Dit qu'à défaut de paiement d'une seule échéance à la date fixée, le présent échéancier s'avérera caduc et que l'intégralité de la dette deviendra immédiatement exigible,

Dit que si pendant le cours du délai accordé les modalités de paiement précitées sont intégralement respectées par Monsieur X C et Madame D Z épouse X, la clause résolutoire sera réputée ne pas avoir joué,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article [700](#) du code de procédure civile,

Condamne *in solidum* Monsieur X C et Madame D Z épouse X aux dépens de première instance et d'appel.

Ainsi prononcé publiquement le 05 septembre 2019 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 Franck MADINIER, Conseiller faisant fonction de Président et Madame Y DURAND, Greffier.