

R.G : 14/00397

décision du

Tribunal d'Instance de LYON

Référé

du 31 décembre 2013

RG : 12-13-0012

R.

C/

R.

G.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 13 OCTOBRE 2015

APPELANT :

M. Thierry R.

INTIMEES :

Mme Christiane C. épouse R.

Mme Marie-Claude G. épouse D

ayant pour mandataire la régie GA,

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **08 Juin 2015**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **09 Septembre 2015**

Date de mise à disposition : **13 Octobre 2015**

Audience tenue par Claude MORIN, président et Dominique DEFRASNE, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Marine DELPHIN-POULAT, greffier

A l'audience, **Dominique DEFRASNE** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Claude MORIN, président
- Dominique DEFRASNE, conseiller
- Catherine ZAGALA, conseiller

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Claude MORIN, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant bail sous-seing privé du 15 septembre 2011, madame Marie-Claude G., épouse D, a donné en location à monsieur Thierry R. et à madame Christiane C., son épouse, un appartement situé (...) 69230 SAINT-GENIS LAVAL, moyennant un loyer mensuel initial de 590 €, outre 144 € de provision sur charges.

Par courrier du 13 août 2012, madame R. a donné congé au bailleur au motif qu'elle divorçait de

son mari qui avait déjà quitté l'appartement, en lui demandant de se rapprocher de ce dernier afin de pouvoir résilier le bail.

Par courrier en réponse du 29 octobre 2012, la SA GA, mandataire du bailleur, lui a indiqué que le congé donné par un seul époux ne mettait pas fin au bail.

La SA GA, de son côté, à écrit à monsieur Thierry R. le 30 octobre 2012 pour lui demander de donner lui-même congé.

Monsieur R. lui a répondu le 22 novembre 2012 que le bail de l'appartement ne le concernait plus en précisant qu'il avait un papier signé de madame R. et d'elle-même désignant son ex-épouse comme seule locataire, que celle-ci ne voulait pas lui rendre des clés, qu'il n'avait donc plus accès à l'appartement et en concluant en ces termes : « je ferai les démarches nécessaires, s'il en existe, si mon ex-femme et vous-même rétablissez les erreurs commises dans ce dossier ».

Le 16 novembre 2012, le bailleur à procédé à l'état des lieux de sortie avec madame R. seule.

Par actes d'huissier des 23 janvier et 25 janvier 2013, madame D a fait délivrer commandements à monsieur et à madame R. d'avoir à justifier d'une assurance locative et d'avoir à payer la somme de 2.234,91 € à titre de loyers et charges arriérées au 31 janvier 2013, en déclarant se prévaloir de la clause résolutoire insérée au bail.

Par courrier du 24 janvier 2013, monsieur Thierry R. a fait savoir qu'il refusait de payer des loyers dès lors que madame R. avait rendu les clés.

Par actes d'huissier des 02 et 15 mai 2013, madame D a fait assigner monsieur Thierry R. et madame Christiane R. devant le juge des référés du tribunal d'instance de LYON pour voir constater la résiliation de plein droit du bail, ordonner leur expulsion et pour les voir condamner solidairement au paiement des loyers arriérés au 30 avril 2013 et d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers des charges jusqu'à libération complète des lieux.

Par ordonnance du 31 décembre 2013, le juge des référés a :

- constaté que la résiliation du bail était intervenue, en ce qui concernait madame Christiane C. épouse R., le 16 novembre 2012, lorsque celle-ci avait restitué les lieux ainsi que les clés à l'issue de l'état des lieux,

- constaté, par contre, que la résiliation du bail était intervenue, en ce qui concernait monsieur Thierry R., resté seul titulaire du bail, en application de la clause résolutoire contractuelle à l'issue du délai de 2 mois suivant la délivrance du commandement de payer du 25 janvier 2013, faute de règlement de l'arriérée de loyers dans ce délai,

- constaté que le logement en cause pouvait être récupéré par son propriétaire dès le début septembre 2013, monsieur R. ayant fait savoir clairement et pour la première fois dans ses conclusions du 29 août 2013 qu'il n'entendait nullement y résider,

- condamné monsieur Thierry R. à payer à madame Marie-Claude D la somme de 8.064,99 € restant due au 29 août 2013 au titre des loyers et charges exigibles à cette date, outre intérêts à compter du même jour,

- condamné monsieur Thierry R. à payer à madame Marie-Claude D la somme de 250€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté les parties de leurs autres demandes.

Le 15 janvier 2014, monsieur Thierry R. a interjeté appel de cette décision et le 10 mars 2014, madame Marie-Claude D a fait de même.

Ces deux procédures d'appel ont été jointes.

Madame Marie-Claude D demande à la cour :

- de confirmer l'ordonnance querellée en ce qu'elle reconnaît le bien fondé de sa créance,
- de la réformer pour le surplus,
- de dire que la date à retenir pour considérer le logement libre de toute occupation est celle du 31 décembre 2013, date de l'ordonnance de référé, ou à tout le moins celle du 29 novembre 2013, tant pour monsieur R. que pour madame R.,
- de condamner solidairement monsieur et madame R. à lui payer la somme de 10.900,32 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus à la date de l'ordonnance de référé, loyer du mois de décembre 2013 compris, outre intérêts au taux légal à compter de la date du commandement de payer, ou à tout le moins, la somme de 10.146,08 € correspondant au solde débiteur au 29 novembre 2013,
- de débouter madame R. de sa demande de prise en charge des frais d'assurance par la bailleuse,
- de débouter monsieur et madame R. de toute autre prétention,
- de condamner solidairement monsieur et madame R. aux dépens ainsi qu'au paiement de 4.000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir, sur le fondement des articles 1751 alinéa 1 du code civil et 14 de la loi du 6 juillet 1989 :

- que le congé donné par madame R. et l'état des lieux dressé avec elle le 16 novembre 2012 a laissé subsister le bail à l'égard des deux époux qui en étaient co-titulaires et qu'il aurait fallu pour mettre fin au bail que tous les deux donnent congé,
- que le bailleur n'a jamais renoncé à la clause de solidarité stipulée au bail,
- qu'elle n'a pu prendre acte de la résiliation du bail qu'à réception de l'ordonnance de référé et que le logement a été remis en location début janvier 2014.

Monsieur Thierry R. demande de son côté à la cour :

- de constater l'incompétence du juge des référés, pour défaut d'urgence et en raison de contestations sérieuses,
- subsidiairement, de dire n'y avoir lieu à référé,
- en tout état de cause, de dire que le bail a été résilié le 16 novembre 2012 tant à l'égard de madame R. qu'à son égard et que madame D était à même de reprendre possession des lieux à cette date,
- plus subsidiairement, de dire que madame D était à même de reprendre possession des lieux à la date du 05 février 2013 lorsqu'il a confirmé par la voix de son conseil sa volonté expresse

de ne pas poursuivre le bail,

- de condamner madame R. à le relever et garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,
- de débouter madame R. de sa demande tendant à le voir supporter les frais d'assurance de l'appartement pour la période de novembre 2012 à septembre 2013, s'agissant d'une demande nouvelle formulée pour la première fois en cause d'appel,
- de condamner madame D aux dépens ainsi qu'au paiement de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir :

- que le juge des référés n'est pas compétent pour examiner le bien-fondé de la procédure de résiliation du bail opérée par la bailleuse,
- que la procédure de résiliation-expulsion initiée par la bailleuse postérieurement à la libération effective des lieux, le 16 novembre 2012, est irrecevable,
- que madame R. a sollicité et obtenu en mars 2012 auprès du bailleur et pour la caisse d'allocations familiales une attestation la déclarant comme seul locataire de l'appartement, si bien que dès cette époque, madame D considérait madame R. comme seule titulaire du bail et n'en a jamais informé son mari,
- qu'en tout cas, le bail a pris fin le 16 novembre 2012 et la bailleuse a eu connaissance le 22 novembre 2012 de sa volonté de ne pas poursuivre le bail.

Madame Christiane C., épouse R. demande la cour :

- de confirmer l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

- de condamner monsieur R. à lui payer la somme de 151,25 € correspondant aux frais d'assurance de novembre 2012 à septembre 2013,
- de condamner madame D au remboursement des frais d'assurance à compter de septembre 2013 et jusqu'à l'arrêt à intervenir, sur la base de 181,50 € par an,
- de débouter monsieur R. de sa demande reconventionnelle,
- de condamner qui de droit aux dépens et madame D à lui payer la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle s'oppose à l'ensemble des prétentions formées par madame D et par monsieur R..

Elle soutient qu'elle ne saurait être tenue d'assumer la charge des frais d'assurance d'un appartement qu'elle n'occupait plus.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1/ Sur la résiliation du bail et la créance de loyers et charges

Attendu que le juge des référés tient des articles 848 et 849 du code de procédure civile le pouvoir de statuer sur ces questions, dans les conditions prévues par ces articles ;

Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 1751 du code civil et de la clause de co-titularité du bail figurant au contrat de location du 15 septembre 2011 que le bail ne peut prendre fin que par l'accord des deux époux, sans préjudice de la décision du bailleur de résilier lui-même le contrat ;

Attendu en l'espèce que le premier juge, après analyse pertinente des faits et documents de la cause, a relevé à bon droit :

- que la bailleuse avait accepté le congé adressé par madame R. le 16 août 2012, sous réserve de la réception d'un congé émanant de son mari, puis qu'elle avait donné effet à ce congé à la date du 16 novembre 2012 en procédant à un état des lieux de sortie avec madame R., laquelle lui avait alors restitué les clés,

- qu'ainsi, le bail s'était trouvé résilié, en ce qui concerne madame R., depuis le 16 novembre 2012, de sorte que la bailleuse ne pouvait prétendre aujourd'hui que madame R. était resté co'titulaire du bail et lui réclamer le paiement d'une somme quelconque, puisqu'à l'époque de cette résiliation il n'existait pas de retard de loyer,

- que monsieur R., de son côté, bien qu'informé par le courrier de la SA GA, le 30 octobre 2012, du congé donné par madame R. et de la nécessité de donner lui-même congé pour mettre fin au bail, n'a pas cru devoir répondre en ce sens, si bien que le bail s'est poursuivi à son égard, nonobstant le départ de madame R., jusqu'à la résiliation de plein droit du contrat de location, acquise à son égard le 25 mars 2013, par l'effet de la clause résolutoire, deux mois après le commandement délivré par le bailleur,

- qu'au demeurant, ce n'était que dans le cadre de la procédure de première instance, par conclusions du 29 août 2013, que monsieur R. avait officiellement déclaré qu'il n'entendait plus maintenir le bail à son profit et que monsieur R. devait donc régler les loyers et les indemnités d'occupations échues à cette date, soit la somme de 8.064,99 €, au vu du décompte produit par la bailleuse ;

Attendu que contrairement aux prétentions de monsieur R., la signature par le mandataire du bailleur au profit de madame R., le 16 mars 2012, d'une attestation de loyer ne saurait valoir renonciation du bailleur aux conséquences de la co-titularité du bail et le courrier de son conseil à la SA GA, le 05 février 2013, contestant seulement la validité du commandement de payer du 25 janvier 2013 ne saurait valoir congé de sa part ;

Attendu, par ailleurs, que madame D, comme l'a également relevé le juge des référés, pouvait reprendre possession de l'appartement à partir du 30 août 2013, de sorte que sa demande provisionnelle en paiement d'échéances postérieures à cette date n'est pas fondée ;

2/ Sur les autres prétentions

Attendu que la demande de monsieur R. tendant à voir condamner madame R. à le relever et garantir des condamnations prononcées à son encontre est injustifiée, madame R. ayant respecté les obligations qui lui incombaient en exécution du bail ;

Attendu que madame R. réclame devant la cour la condamnation de monsieur R. à lui rembourser des frais d'assurance exposée par elle de novembre 2012 à septembre 2013 et la condamnation de madame D à lui rembourser ces mêmes frais à compter de septembre 2013 jusqu'au présent arrêt ;

Attendu que ces demandes reconventionnelles, liées à l'occupation du logement et qui se rattachent

par un lien suffisant aux prétentions originaires de la bailleuse et de monsieur R. ne sont pas des demandes nouvelles au sens de l'article 564 du code de procédure civile et sont donc recevables en cause d'appel ;

Attendu toutefois que la bailleuse ne saurait être tenue de prendre en charge les frais de l'assurance locative qui incombent aux locataires ;

Que par ailleurs, le seul relevé de compte M. produit par madame R. ne démontre pas formellement qu'elle a réglé des frais d'assurance pour l'appartement en cause ;

Que les demandes de madame R. ne peuvent donc prospérer ;

3/ Sur les dépens et les frais irrepétibles

Attendu que monsieur Thierry R. supportera les entiers dépens ; qu'il devra régler à madame D la somme de 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, en sus de l'indemnité allouée sur le même fondement par le premier juge ;

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

Déclare recevable mais mal fondées les demandes de madame Christiane C. épouse R. en remboursement des frais d'assurance,

Condamne monsieur Thierry R. à payer à madame Marie-Claude D la somme de 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne monsieur Thierry R. aux dépens d'appel qui seront recouverts, conformément à l'article 699 du code de procédure civile, par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER LE PRESIDENT