

Cour d'appel, Lyon, 8e chambre, 30 Octobre 2018 – n° 17/00655

Cour d'appel

Lyon
8e chambre

30 Octobre 2018
Répertoire Général : 17/00655

* * * * *

Suivant contrat de bail conventionné fait à Lyon le 2 mars 1998, Mme Yvonne F., agissant par son mandataire de gestion, la société Foncia Saint-Antoine, a donné en location à M. M. un appartement et un parking, le tout sis dans un immeuble [...].

Courant 2016, les loyers n'étaient plus payés régulièrement.

Après échec d'un commandement de payer et saisine de la juridiction, le tribunal d'instance de Lyon, par jugement réputé contradictoire, a condamné M. M. à payer à la bailleresse la somme de 5.390,65 euros correspondant au montant des loyers, charges et indemnités d'occupation jusqu'au mois d'octobre 2016 inclus, outre intérêts au taux légal. Il a constaté la résiliation du bail à la date du 21 juillet 2016 et ordonné l'expulsion de M. M.. Il a également été condamné au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers à compter du 1er novembre 2016 jusqu'à libération effective et totale des lieux, outre la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux entiers dépens de l'instance.

M. M. a relevé appel de ce jugement à l'effet de voir dire et juger que le bail dont se prévaut le propriétaire est résilié depuis le 5 mars 2016, suite au congé pour vente délivré le 4 septembre 2015 ; dire et juger qu'il ne peut être tenu au paiement de loyers ou indemnités d'occupation alors qu'il n'y a plus de bail et qu'il a quitté les lieux. Très subsidiairement et si par impossible la cour devait dire que M. M. reste tenu au paiement des loyers et charges impayées, ou indemnités d'occupation, il conviendrait de lui accorder des délais de paiement à hauteur de ceux accordés à Mme M., ou très subsidiairement à hauteur de 50 euros par mois.

A l'opposé, Mme F. demande à la cour de confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu par le tribunal d'instance de Lyon le 18 novembre 2016, sous réserve que le bail soit résilié à l'égard de Mme M., si elle devait ne pas respecter les délais suspensifs obtenus, débouter M. M. de ses demandes comme injustifiées et non fondées en présence de son épouse cotitulaire du bail, se maintenant dans les lieux avec les enfants du couple, les clés n'ayant jamais été restituées. Il est encore demandé de condamner M. M. à payer à Mme Marianne F. une indemnité de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, de condamner le même aux entiers dépens.

SUR QUOI LA COUR

M. M. soutient avoir quitté les lieux suite à la délivrance, le 4 septembre 2015, du congé pour vente du bailleur.

Il lui appartient d'en justifier.

Force est de constater qu'il ne produit aucune pièce de nature à établir qu'il aurait restitué les clés ni que ceux-ci seraient libres de toute occupation.

A l'inverse, l'intimée verse aux débats le jugement rendu postérieurement à l'encontre de Mme M. dont il résulte que celle-ci est toujours dans les lieux avec certains enfants du couple.

Si M. M. fait état de son souhait d'intenter une procédure de divorce, il n'a pour l'instant entamé aucune démarche en ce sens.

Il reste donc tenu solidairement avec son épouse du paiement des loyers jusqu'au départ des lieux de celle-ci ou la retranscription d'un jugement de divorce sur les registres de l'état civil.

Il y a lieu par contre, au regard de la faiblesse de ses ressources constituées par sa pension de retraite d'un montant mensuel de 768,61 euros, et de la situation procédurale particulière dans laquelle il se trouve du fait du choix de la bailleuse d'introduire des actions en des temps différents à l'encontre de chacun des époux alors qu'elle ne pouvait ignorer la cotitularité du bail ayant été condamné par jugement contradictoire en 2013 à payer aux époux M. en leur qualité de locataires, différentes sommes, d'accorder à l'appelant les mêmes délais de paiement que ceux accordés à Mme M. avec suspension des effets de la clause résolutoire.

L'équité ne justifie pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Chacune des parties conservera la charge des dépens engagés par elle, la cour ayant fait partiellement droit aux demandes d'appel.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement déféré en ce qu'il constate le principe de la résiliation du bail et a condamné M. M. au paiement de l'arriéré, et statuant à nouveau,

Autorise toutefois M. Rabah M. à se libérer de sa dette par mensualité de 60 euros et le solde à la dernière des 36 mensualités,

Suspend dans le même temps les effets de la clause résolutoire,

Dit que si la dette est entièrement soldée à l'échéance ainsi fixée, le bail reprendra son plein et entier effet,

Dit qu'au contraire, à défaut de paiement d'une seule échéance au plus tard le 10 de chaque mois, après mise en demeure, le bail sera considéré comme résilié avec les conséquences prévues au jugement,

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

Laisse à chacune des parties la charge des dépens par elle engagés.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Décision(s) antérieure(s)

⚡ Tribunal d'Instance LYON 18 Novembre 2016 1116004147