

N° RG 18/00116 - N° Portalis DBVX-V-B7C-LONX

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Référé

du 11 décembre 2017

C

C/

Société civile SCI Y

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 06 NOVEMBRE 2018

APPELANTE :

Mme Odette C

INTIMEE :

SCI Y

représentée par ses dirigeants légaux

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **03 Octobre 2018**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique : 03 Octobre 2018**

Date de mise à disposition : **06 Novembre 2018**

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,

* * * *

Suivant acte sous seing privé en date du 18 novembre 2009, la SCI Y a donné à bail à Mme Odette C une place de stationnement située à Lyon, moyennant un loyer mensuel de 60 euros hors charges payable d'avance.

Le 2 juin 2017, un commandement de payer visant la clause résolutoire contenue au bail a été délivré à Mme Odette C faisant état d'un arriéré de 142,12 euros au titre des loyers et charges locatives impayés échus au 31 mai 2017.

Par ordonnance rendue le 11 décembre 2017, le président du tribunal de grande instance de Lyon, statuant en référé, a :

- constaté la résiliation du bail à effet au 3 juillet 2017,
- ordonné l'expulsion de Mme Odette C et tout occupant de son chef avec au besoin le concours de la force publique, et si besoin d'un serrurier,
- condamné Mme Odette C à payer à la SCI Y par provision la somme de 589,43 euros au titre des loyers et charges impayés arrêtés à la date du 20 novembre 2017,
- rejeté la demande de Mme Odette C tendant à voir obtenir la suspension des effets de la clause résolutoire,
- condamné Mme Odette C aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

Par déclaration en date du 4 janvier 2018, Mme Odette C a interjeté appel de cette ordonnance.

Aux termes de ses dernières conclusions, elle demande à la cour d'infirmier l'ordonnance et de lui accorder des délais de paiement à hauteur de 80 euros par mois et de suspendre les effets de la clause

résolutoire.

Elle reproche au premier juge d'avoir rejeté sa demande de délais et de ne pas avoir suspendu les effets de la clause résolutoire. Elle explique qu'elle est locataire depuis 20 ans et qu'elle a connu des difficultés dans la gestion de son budget qui l'ont conduite à contracter une dette de loyer tant pour son appartement que pour la place de stationnement. Elle indique que le tribunal d'instance lui a accordé des délais de paiement pour son arrière locatif au titre de son logement. Elle précise avoir repris le paiement du loyer de la place de stationnement depuis septembre 2017 et verser en sus une somme de 80 euros pour apurer l'arriéré.

En réplique, la SCI Y conclut à la confirmation de l'ordonnance et y ajoutant à la condamnation de l'appelante à lui payer la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec distraction au profit de son conseil. Elle sollicite également la condamnation de l'appelante à lui payer une indemnité d'occupation du montant du loyer et des charges contractuellement prévus du 1er avril 2018 jusqu'à la libération effective des lieux.

Elle fait valoir que la demande de délais de paiement tendant à la suspension des effets de la clause résolutoire n'est pas fondée juridiquement, la place de stationnement louée ne pouvant être considérée comme l'accessoire de son bail d'habitation et qu'il s'agit d'un contrat de louage soumis au droit commun. Elle indique que la dette s'élève à la somme de 269,70 euros au 7 mars 2018 dont elle demande paiement par provision.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Au regard des dispositions de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, les garages et places de stationnement sont exclus du champ d'application de cette loi lorsqu'ils ne sont pas loués accessoirement à un local à usage d'habitation principale, par le même bailleur.

En l'espèce, le bail d'habitation et le bail de l'emplacement de stationnement sont de dates différentes, respectivement des 26 février 1997 et 18 novembre 2009. Aucun des deux baux ne se réfèrent à l'autre.

Dès lors, c'est à tort que l'appelante revendique l'application des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location de l'emplacement de stationnement n'étant pas régi par cette loi mais par les dispositions générales du code civil relatives au bail.

Ce bail comporte une clause résolutoire en cas d'inexécution du paiement du loyer, quinze jours après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse.

Le commandement de payer délivré le 2 juin 2017 a rappelé le bail et sa clause résolutoire ainsi que les dispositions du code civil en matière de baux et a indiqué que le bailleur entendait se prévaloir de la clause résolutoire en cas de défaut de paiement des sommes réclamées dans le délai de quinze jours prévu au bail.

Le décompte produit ne laisse apparaître aucun paiement de la locataire entre le 2 juin 2017 et le 5 décembre 2017.

Dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a constaté la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire.

L'appelante se contente de faire état de difficultés dans la gestion de son budget sans fournir plus d'explication et ne produit au soutien de sa demande de délais que son avis d'imposition 2017 laissant apparaître un revenu annuel de 22.185 euros en 2016 et le bail d'habitation mentionnant alors un

loyer mensuel de 2.350 francs sans mentionner ses charges ni expliciter les difficultés qu'elle aurait connues.

L'ordonnance ne pourra être que confirmée en ce qu'elle a rejeté la demande de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire et ordonné l'expulsion.

La condamnation au titre de la provision doit être actualisée à la somme de 269,70 euros arrêtée au 7 mars 2018.

Il y a lieu également de condamner l'appelante à payer une indemnité d'occupation du montant du loyer et des charges contractuellement prévus du 1er avril 2018 jusqu'à la libération effective des lieux.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel au profit de la bailleuse. Il lui sera alloué à ce titre la somme de 500 euros.

Les dépens resteront à la charge de l'appelante.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance rendue par le président du tribunal de grande instance de Lyon le 11 décembre 2017 sauf à actualiser la somme allouée à titre provisionnel au titre des loyers et charges,

Statuant à nouveau de ce chef,

Condamne par provision Mme Odette C à payer à la SCI Y la somme de 269,70 euros arrêtée au 7 mars 2018,

Y ajoutant,

Condamne Mme Odette C à payer à la SCI Y une indemnité d'occupation du montant du loyer et des charges contractuellement prévus du 1er avril 2018 jusqu'à la libération effective des lieux,

Condamne Mme Odette C à payer à la SCI Y la somme de 500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

La condamne 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 PRÉSIDENT