

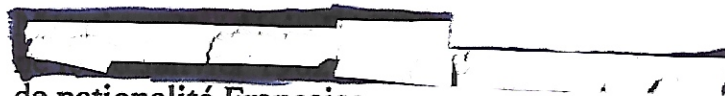
COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1ère Chambre D

ARRET DU 27 AVRIL 2017

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/07054

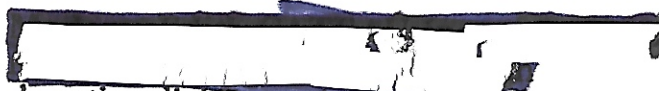
Décision déferée à la Cour : *Ordonnance du 07 SEPTEMBRE 2016*
TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER
N° RG 12 16 832

APPELANTS :

de nationalité Française

100 Rue de la Mairie

34160 Saint Genies des Mourgues

représenté par Me Méline MASSAMBA-MAMFOUKA, avocat au
barreau de PYRENEES-ORIENTALES

de nationalité Française

100 rue de la Mairie

34160 Saint Genies des Mourgues

représentée par Me Méline MASSAMBA-MAMFOUKA, avocat
au barreau de PYRENEES-ORIENTALES**INTIMES :****Monsieur Raymond RODIER**

né le 22 Septembre 1939 à Brissac

de nationalité Française

Clos de Vicherolles - 12 allée des vignes

26800 BEAUVALLON

représenté par Me FARHAT substituant Me Jean Claude ALLE de
la SCP ALLE ET ASSOCIES AVOCATS, avocat au barreau de
MONTPELLIER**Madame Julie RODIER épouse DESFONDS**

née le 24 Mars 1975 à VALENCE (26000)

de nationalité Française

Grosse + copie
délivrées le
à

26250 LIVRON SUR DROME
représentée par Me FARHAT substituant Me Jean Claude ALLE
de la SCP ALLE ET ASSOCIES AVOCATS, avocat au barreau de
MONTPELLIER

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 21 Février 2017

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de Procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 FEVRIER 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Daniel MULLER, Président de Chambre, chargé du rapport

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Daniel MULLER, Président de Chambre
Madame Myriam GREGORI, Conseiller
Madame Marie CONTE, Conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Ginette DESPLANQUE

ARRET :

- Contradictoire.
- prononcé 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 Monsieur Daniel MULLER, Président de Chambre, et par Mme Ginette DESPLANQUE, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par acte sous-seing privé du 15 juillet 2007, le cabinet Planchon, mandaté par Madame Elisabeth RODIER épouse VAIRON, fille de Madame Emilie BONFILS Vve RODIER, usufruitière du bien en cause, a donné à bail [REDACTED] une maison individuelle située 100 rue de la Mairie à SAINT GENIES DES MOURGUES (34).

Par acte du 27 août 2015, Monsieur Raymond RODIER, propriétaire de ce bien depuis le décès de sa mère le 30 janvier 2011 et qui a consenti par donation-partage du 30 juillet 2012 la nue-propiété à sa fille Julie RODIER épouse DESFONDS, en conservant l'usufruit, et cette dernière ont fait délivrer un commandement de payer la somme de 30 417,57 euros, commandement visant la clause résolutoire.

Par acte du 7 juin 2016, régulièrement notifié au représentant de l'État, Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie RODIER épouse DESFONDS ont fait assigner [redacted] devant le juge des référés du tribunal d'instance de Montpellier pour voir constater la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire, ordonner l'expulsion, condamner solidairement ceux-ci à payer la somme de 38 044,71 € à titre provisionnel correspondant aux loyers et charges impayés dus au mois de mai 2016 inclus, fixer l'indemnité d'occupation, condamner solidairement les [redacted] [redacted] au paiement de celle-ci outre la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ordonnance du 7 septembre 2016, le juge des référés du tribunal d'instance de Montpellier a constaté que le bail passé entre Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER et [redacted] et [redacted] s'est trouvé résilié de plein droit par le jeu de la clause résolutoire le 28 octobre 2015, a déclaré en conséquence [redacted] occupants sans droit ni titre des lieux situés à cette adresse, a dit qu'à défaut pour [redacted] et [redacted] d'avoir volontairement quitté le logement deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est et au transport des meubles laissés dans les lieux à leurs frais dans tel garde-meuble désigné par eux-mêmes ou à défaut par le bailleur, a fixé au montant du loyer et des charges qui auraient été exigibles si le bail n'avait pas été résilié l'indemnité mensuelle d'occupation que [redacted] et [redacted] devront payer à compter de la date de résiliation du bail jusqu'à l'entière libération des lieux et les a condamnés solidairement à son paiement jusqu'à libération effective des lieux, a condamné solidairement [redacted] et [redacted] à payer à Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER en deniers ou quittances valables la somme de 40 532,17 euros représentant l'arriéré de loyers et charges et indemnités d'occupation échu à la date du 17 août 2016, indemnité d'occupation d'août 2016 incluse, à titre de provision, a rejeté les autres demandes et les a condamnés solidairement à payer la somme de 100 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

[redacted] et [redacted] ont interjeté

Vu les conclusions notifiées par la voie électronique le 20 février 2017 par [REDACTED] et [REDACTED], lesquels demandent à la cour de dire et juger non recevables les conclusions de la partie adverse en violation de l'article 909 du code de procédure civile, de dire et juger nulle l'ordonnance de référé attaquée, en tout état de cause, d'infirmier totalement l'ordonnance de référé du 7 septembre 2016, de rejeter les demandes des consorts RODIER, de condamner solidairement Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER à leur payer une provision sur dommages et intérêts de 5000 € outre la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions notifiées par la voie électronique le 22 février 2017 par Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER, lesquels demandent à la cour de confirmer l'ordonnance attaquée sauf sur l'article 700 du code de procédure civile où la cour reformera et prononcera 3000 € et, vu l'article 700 du code de procédure civile en appel, de condamner les appelants à 3000 €.

MOTIFS

Il convient en liminaire d'observer que la procédure a été fixée en application des dispositions de l'article 905 du code de procédure civile et que les dispositions des articles 908 à 911 du même code ne sont pas applicables aux procédures fixées dans ce cadre.

Il n'y a donc pas lieu de rejeter les conclusions notifiées par les intimés.

Par ailleurs, et contrairement à ce qu'affirment les appelants, l'ordonnance entreprise, rappelle bien la chaîne des différents propriétaires du bien en cause, l'erreur matérielle affectant le bail, lequel indique Monsieur VAIRON comme bailleur, représenté par l'agence Planchon, et l'erreur affectant l'ordonnance, laquelle indique en page 2 que Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER viennent aux droits de leur mère alors qu'en réalité la fille de Madame Émilie BONFILS épouse RODIER est Élisabeth RODIER épouse VAIRON et que Madame Julie DESFONDS est la fille de Monsieur Raymond RODIER, n'affectant en rien la régularité de la procédure, et il n'est pas contestable que, lors de la délivrance du commandement, Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER étaient bien les propriétaires du bien loué et que le dit commandement, comme l'assignation du 7 juin 2016, ont bien été régulièrement et valablement délivrés.

Contrairement à ce qui est également affirmé par les appelants le premier juge a parfaitement motivé son ordonnance en constatant la régularité du commandement de payer, lequel a reproduit les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, en relevant l'absence de règlement de la dette dans le délai indiqué et en reprenant le décompte actualisé des loyers impayés et il ne saurait être sérieusement soutenu que ladite ordonnance n'aurait pas respecté les dispositions des articles 455 et 472 du code de procédure civile.

Ils ne sauraient davantage soutenir que l'ordonnance en cause, qualifiée d'« affreuse », aurait méconnu l'autorité de la chose jugée résultant d'une précédente ordonnance rendue le 19 février 2014, laquelle a constaté l'existence d'une contestation sérieuse sur le droit, et la qualité à agir des consorts RODIER, alors que par la présente procédure Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER agissent au visa d'un commandement délivré le 27 août 2015, postérieurement à l'ordonnance invoquée par les appelants, et qu'ils justifient de leur qualité à agir lors de la délivrance de ce commandement et lors de la saisine de la juridiction au visa de ce même commandement.

Ils ne peuvent, au regard des différents actes produits (donation-partage du 21 janvier 1994, certificat de décès de Madame Émilie BONFILS Vve RODIER, mandat d'administration consenti à la société Planchon, donation-partage du 30 juillet 2012) toujours soutenir que les consorts RODIER ne justifieraient pas « avec bonne foi » de leur qualité à agir, étant observé que le litige qui a pu opposer les appelants à l'agence immobilière Planchon, instance à laquelle les intimés n'étaient pas parties, a certes relevé une faute imputable à cette agence mais a aussi, et surtout, indemnisé le préjudice en résultant.

Le commandement délivré le 27 août 2015 ne saurait être qualifié de nul alors qu'il a bien été délivré par les propriétaires actuels du bien en cause et que leur qualité de bailleurs ne saurait être contestée au seul motif que le mandataire de Madame Émilie BONFILS Vve RODIER, alors usufruitière et seul bailleur véritable à cette date, a imprudemment mentionné son nom sur le bail en omettant celui de sa mandante.

L'invocation du caractère non décent du bien loué ne repose sur aucun élément concret permettant de retenir cette affirmation.

Enfin, il ne peut être sérieusement contesté que les loyers en cause résultent bien des termes du bail signé par [REDACTED] le loyer d'un montant initial de 760 € ayant lui-même fait l'objet d'une révision annuelle selon l'indice retenu par le contrat, révision qui ne fait l'objet d'aucune contestation sérieuse et précise.

[REDACTED] se dispensent de régler le loyer correspondant à l'occupation de cet immeuble depuis le mois d'octobre 2012 et c'est par des motifs [REDACTED]

constater que le commandement délivré était demeuré sans effet et qu'il convenait par voie de conséquence, faisant application de la clause résolutoire prévue au bail, de constater la résiliation de celui-ci, d'ordonner l'expulsion, de fixer l'indemnité d'occupation et de condamner [REDACTED] au paiement de la somme de 40 532,17 euros représentant l'arriéré de loyers et charges et indemnités d'occupation échu à la date du 17 août 2016, indemnité d'occupation d'août 2016 incluse, à titre de provision sans qu'il y ait lieu de constater l'urgence alors que le premier juge a statué en application des stipulations du bail lui attribuant compétence pour constater la résiliation de ce dernier.

[REDACTED], succombant en toutes leurs prétentions, seront déboutés de leur demande de dommages et intérêts et de celle formée au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER partie des frais irrépétibles qu'ils ont pu exposer en cause d'appel et il convient de leur allouer à ce titre la somme de 2000 €.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement, contradictoirement, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Rejette le moyen d'irrecevabilité des conclusions notifiées par les intimés et opposé par [REDACTED] et [REDACTED]

Rejette l'exception de nullité de l'ordonnance entreprise,

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

Condamne solidairement [REDACTED] et [REDACTED] à payer à Monsieur Raymond RODIER et Madame Julie DESFONDS née RODIER, en sus de la somme allouée à ce titre par le premier juge, la somme de 2000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne solidairement

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT