

**Cour d'appel de Metz  
ch. 03**

**7 février 2017**  
n° 14/02873

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour d'appel de Metz ch. 03 7 février 2017 N° 14/02873

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

R. G. : A. R.I. 14/02873

Minute n° 17/00081

B.

C/

GEANT, SCI VILLE DE BOULAY

COUR D'APPEL DE METZ

3ème CHAMBRE

A. R.I.

ARRÊT DU 07 FEVRIER 2017

APPELANT :

Monsieur John B.

102 RUE SAINT LADRE

57950 MONTIGNY LES METZ

Représenté par Me Priscilla MEUNIER GARREL, avocat au barreau de METZ

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2014/009732 du 02/12/2014 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de METZ)

INTIMÉES :

Madame Nathalie G.

15 Bis Rue du Général de Gaulle

57220 BOULAY

Représentée par Me Elise SEBBAN, avocat au barreau de METZ

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2015/002666 du 17/03/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de METZ)

SCI VILLE DE BOULAY prise en la personne de son représentant légal pour ce domicilié audit siège

Chez son syndic NEXITY LAMY 50, Place Mazelle BP 30291

57006 METZ CEDEX 01

Représentée par Me Laure anne BAI MATHIS, avocat au barreau de METZ

DATE DES DÉBATS : A l'audience publique du 06 Décembre 2016 tenue par Madame SCHNEIDER, Madame FEVRE et Monsieur HUMBERT, Magistrat qui ont entendu les plaidoiries, les avocats ne s'y étant pas opposés et en ont rendu

compte à la Cour dans son délibéré pour l'arrêt être rendu le 07 Février 2017.

GREFFIER PRÉSENT AUX DÉBATS : Mademoiselle DE SOUSA

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

PRÉSIDENT : Madame SCHNEIDER, Président de Chambre

ASSESEURS : Madame FEVRE, Président de Chambre

M. HUMBERT, Conseiller

Par acte sous seing privé du 8 septembre 2010, la SCI VILLE DE BOULAY a donné à bail à

M. John B. et Mme Nathalie G. un logement situé 28 rue du Marais à BOULAY ainsi qu'une place de stationnement.

Par acte du 7 novembre 2013, la SCI VILLE DE BOULAY a fait signifier à M. John B. et Mme Nathalie G. un commandement de payer visant un arriéré locatif de 8 752,84 € et rappelant les termes de la clause résolutoire du bail.

Par actes des 11 et 12 février 2014, la SCI VILLE DE BOULAY a fait assigner M. John B. et Mme Nathalie G. devant le juge des référés du tribunal d'instance de METZ pour obtenir la constatation de la résiliation du bail, l'expulsion des défendeurs et leur condamnation au paiement d'un arriéré locatif de 5 118,19 € majoré d'une pénalité conventionnelle de 587,24 €, ainsi que d'une indemnité d'occupation de 746,43 € par mois à compter du 8 janvier 2014, outre une somme de 800€ en application de l'article 700 du code de procédure civile.

M. John B. et Mme Nathalie G. ont l'un et l'autre sollicité des délais de paiement.

Par ordonnance du 14 août 2014, le juge des référés du tribunal d'instance de METZ a :

- constaté la résiliation de plein droit du bail
- ordonné l'expulsion de M. John B. et Mme N. GEANT au besoin avec le concours de la force publique faute de délaissement volontaire des lieux deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux
- condamné solidairement M. John B. et Mme Nathalie G. à payer à la SCI VILLE DE BOULAY en deniers ou quittance la somme de 4.855,67 € avec intérêts au taux légal à compter du 7 novembre 2013 pour Mme Nathalie G. et du 8 novembre 2013 pour M. John B.
- condamné solidairement M. John B. et Mme Nathalie G. à payer à la SCI VILLE DE BOULAY en deniers ou quittance la somme de 100 € au titre de la clause pénale
- condamné solidairement M. John B. et Mme Nathalie G. à payer à la SCI VILLE DE BOULAY une indemnité d'occupation de 764,43 € indexée à compter du 8 janvier 2014 jusqu'à la libération définitive des lieux
- rejeté toute autre demande
- condamné solidairement M. John B. et Mme Nathalie G. à payer à la SCI VILLE DE BOULAY la somme de 600 € en application de l'article 700 du code de procédure civile
- condamné solidairement M. John B. et Mme N. GEANT aux dépens qui comprendront notamment le coût du commandement de payer.

M. John B. a régulièrement interjeté appel de cette ordonnance ;

Vu les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions récapitulatives de l'appelant M. John B. reçues par voie électronique le 27 octobre 2015 auxquelles il y a lieu de se référer pour plus ample exposé de ses moyens et prétentions par lesquelles il demande à la cour de :

- dire et juger recevable et bien fondé l'appel de M. John B.
- débouter la SCI VILLE DE BOULAY de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions
- débouter Mme N. GEANT de l'ensemble de ses demande fins et conclusions
- infirmer l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions

Et statuant à nouveau,

- débouter la SCI VILLE DE BOULAY de ses demandes en tant que dirigées contre M. John B.
- condamner la SCI VILLE DE BOULAY à payer à l'avocat soussigné la somme de 2 000 € en application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle
- la condamner aux entiers frais et dépens.

Vu les conclusions récapitulatives de l'intimée la SCI VILLE DE BOULAY reçues par voie électronique le 5 janvier 2016 auxquelles il y a lieu de se référer pour plus ample exposé de ses moyens et prétentions par lesquelles elle demande à la cour de :

- dire et juger l'appel de M. John B. recevable en la forme mais non fondé
- en conséquence, le rejeter,
- débouter M. John B. de l'ensemble de ses demandes

- confirmer l'ordonnance de référé en toutes ses dispositions
- condamner M. John B. au paiement d'une somme de 2 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonner la mise en cause par Mme N. GEANT de son liquidateur judiciaire et son intervention à la procédure,
- à défaut déclarer les demandes de Mme N. GEANT irrecevables,
- fixer la créance de la SCI VILLE DE BOULAY au passif de la procédure collective ouverte à l'encontre de Mme N. GEANT aux sommes de :
  - \* 4 855,67 € au titre de l'arriéré locatif avec intérêts au taux légal à compter du 7 novembre 2013
  - \* 764,43 € à compter du 8 janvier 2014 au titre de l'indemnité d'occupation jusqu'à parfaite libération des lieux
  - \* 100 € au titre de la clause pénale
  - \* 600 € en application de l'article 700 du code de procédure civile
- débouter Mme N. GEANT de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner M. John B. aux frais et dépens de la procédure d'appel.

Vu les conclusions récapitulatives de l'intimée Mme N. GEANT reçues par voie électronique le 10 mars 2016 auxquelles il y a lieu de se référer pour plus ample exposé de ses moyens et prétentions par lesquelles elle demande à la cour de :

- recevoir l'appel incident,
- dire et juger recevables les conclusions de Mme N. GEANT en vertu de l'article L 641-9 alinéa 3 du code de commerce

Y faisant droit,

- constater que Mme Nathalie G. a quitté le logement objet du bail

Vu le jugement de liquidation judiciaire du 24 février 2015

- débouter la SCI VILLE DE BOULAY de ses demandes en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de Mme Nathalie G. dans la mesure où elle n'a pas déclaré sa créance
- la condamner aux entiers dépens et au paiement d'une somme de 2000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile
- à titre subsidiaire, prononcer l'interruption d'instance compte tenu du jugement de liquidation judiciaire du 24 février 2015 concernant Mme Nathalie G..

VU LES PIECES DE LA PROCEDURE

Attendu que l'appel doit être déclaré recevable pour avoir été introduit selon les formes et délais prévus par la loi.

Attendu qu'au soutien de son appel M. John B. fait valoir qu'il a donné congé le 6 janvier 2012 et a quitté les lieux le même jour ; qu'il estime être libéré de toute obligation au paiement des loyers en se prévalant des dispositions d'ordre public de l'article 8-1 VI de la loi du 6 juillet 1989 rendant non avenue toute clause contraire ; qu'il en déduit que Mme Nathalie G. est seule concernée par l'arriéré locatif et le commandement de payer ;

Qu'au soutien de son appel incident, Mme N. GEANT indique qu'elle a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ouverte par jugement du 24 février 2015 mais qu'elle est recevable à défendre seule en application de l'article L 641-9 alinéa 3 du code de commerce ; qu'en

revanche, la SCI VILLE DE BOULAY doit justifier de sa déclaration de créance et à défaut ne peut maintenir sa demande de condamnation contre elle ;

Qu'elle explique qu'elle a été abandonnée par M. John B. et s'est retrouvée seule et sans ressources avec 4 enfants à élever, confrontée à des difficultés financières ; qu'elle a quitté le logement objet du bail ;

Que la SCI VILLE DE BOULAY se prévaut quant à elle de l'article 2.17 du bail prévoyant la solidarité entre les colocataires pour le paiement des loyers nonobstant le congé donné par l'un d'eux ; qu'elle considère que les dispositions de la loi du 24 mars 2014 ne sont pas applicables au bail conclu en 2010 et résilié de plein droit le 10 janvier 2014 ;

Qu'elle soutient que le départ des lieux loués d'ailleurs mentionné dans un courrier au juge des référés du 2 juin 2014 comme intervenu en août 2013 ne peut pas libérer le locataire ;

Qu'elle réplique qu'elle a déclaré sa créance, et que si Mme N. GEANT peut se prévaloir d'un droit propre en tant que droit au bail, la présence du liquidateur est nécessaire s'agissant de la créance de loyers ; qu'à défaut la demande de Mme Nathalie G. est irrecevable.

Sur l'appel principal formé par M. John B.

Attendu que s'il est constant que M. John B. a donné congé le 6 janvier 2012 et affirme avoir quitté les lieux, il reste néanmoins tenu de son obligation de payer les loyers solidairement avec Mme Nathalie G. jusqu'à l'expiration du bail, en application de l'article 2.17 du bail prévoyant que " Il est expressément stipulé que les co preneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de

consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date. Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires... "

Qu'il résulte de ces clauses et de la cotitularité du bail entre les copreneurs que ni le congé donné par M. John B. le 6 janvier 2012 ni la circonstance que, comme il l'affirme dans son courrier du 2 juin 2014, il ait quitté les lieux en août 2012, ne sont de nature à le libérer du paiement des loyers ;

Que l'article 8-1 - VI de la loi du 6 juillet 1989, issu de la loi du 24 mars 2014 permettant au colocataire de mettre fin à son obligation au plus tard six mois après le congé qu'il a délivré, ne s'applique pas aux contrats de bail en cours (article 14 de la loi du 24 mars 2014) qui restent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables ;

Que par conséquent, M. John B. reste tenu au paiement des loyers jusqu'à la date d'expiration du bail qui, mettant fin à son engagement contractuel fait également cesser la solidarité conventionnelle entre co preneurs ;

Que M. John B. doit ainsi être condamné au paiement de la somme de 4.855,67 € correspondant aux loyers au 8 janvier 2014, outre 100 € à titre de pénalité conventionnelle ;

Qu'en revanche l'indemnité d'occupation indemnise le fait juridique que constitue le maintien dans

les lieux au delà de la résiliation du bail, de sorte que n'occupant plus les lieux à la date d'effet de la clause résolutoire soit le 8 janvier 2014, M. John B. n'est pas tenu solidairement avec Mme N. GEANT au paiement de l'indemnité d'occupation.

Attendu que pour le surplus, M. John B. ne discute pas le principe de la résiliation du bail intervenue de plein droit par le jeu de la clause résolutoire, à la suite du commandement de payer signifié à M. John B. et Mme Nathalie G. les 7 et 8 novembre 2013 et resté infructueux à l'expiration du délai de deux mois impart

Qu'il convient par voie de conséquence de confirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail et ordonné l'expulsion des locataires.

Sur l'appel incident formé par Mme Nathalie G.

Attendu qu'il résulte du jugement du Tribunal de Grande Instance de METZ du 24 février 2015 que Mme Nathalie G. a été mise en liquidation judiciaire et que la SCP NOEL NODEE LANZETTA en la personne de Me NOEL a été désignée en qualité de liquidateur ;

Qu'il résulte des dispositions de l'article L 641-9 alinéa 3 du code de commerce que le débiteur peut accomplir et exercer seul les droits et actions qui ne sont pas compris dans la mission du liquidateur ; qu'ainsi la défense à une procédure d'expulsion du logement constitue un droit que le débiteur peut exercer seul sans être représenté par le liquidateur.

Qu'en revanche, la détermination de l'arriéré de loyers et la fixation de créance en résultant nécessitent la mise en cause du mandataire liquidateur ;

Qu'au demeurant, la SCI VILLE DE BOULAY a indiqué avoir déclaré sa créance auprès du liquidateur, ce dont elle ne justifie pas, mais cette allégation constitue néanmoins la reconnaissance de ce que la créance est de nature patrimoniale et est incluse dans le périmètre du dessaisissement ;

Qu'il convient de constater que la SCI VILLE DE BOULAY qui y avait pourtant intérêt, n'a pas mis en cause le mandataire liquidateur et ne justifie pas avoir déclaré sa créance ;

Qu'au surplus, la demande de fixation de la créance ne peut être portée que devant le juge du fond puisqu'elle tend à obtenir une décision définitive sur son existence et son montant ; que l'instance en référé ne tendant qu'à obtenir une condamnation provisionnelle, le créancier ne peut qu'être renvoyé à suivre la procédure de vérification des créances ;

Que dans ces conditions, la demande de la SCI VILLE DE BOULAY tendant à la fixation de la créance antérieure au jugement de liquidation judiciaire doit être déclarée irrecevable ;

Qu'il résulte des mentions du jugement du 24 février 2015 que Mme N. GEANT résidait à cette date 15 bis rue du Général de Gaulle à BOULAY et avait donc quitté les lieux lors de l'ouverture de la procédure collective ;

Qu'il s'ensuit que l'intégralité de la créance de loyers et d' indemnité d'occupation est antérieure au jugement déclaratif, de sorte qu'il ne peut qu'être constaté qu'à défaut de mise en cause de Me NOEL, liquidateur, et parce qu'elle est portée devant le juge des référés, la demande tendant à la fixation de la créance de loyers et indemnités d'occupation est irrecevable ;

Attendu que pour le surplus, Mme Nathalie G. ne discute pas le principe de la résiliation du bail intervenue de plein droit par le jeu de la clause résolutoire, à la suite du commandement de payer signifié à M. John B. et Mme Nathalie G. les 7 et 8 novembre 2013 et resté infructueux à l'expiration du délai de deux mois impart

Qu'il convient par voie de conséquence de confirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail et ordonné l'expulsion des locataires.

Sur les demandes accessoires

Attendu qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais exposés et non compris dans les dépens ;

Qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ni de celles de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relatives à l'aide juridictionnelle.

Attendu que l'appelant M. John B. qui succombe sera condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement, et publiquement par mise à disposition au greffe,

Déclare les appels recevables,

Confirme l'ordonnance déferée en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail à la date du 8 janvier 2014 et en ce qu'elle a ordonné l'évacuation des lieux loués,

Confirme l'ordonnance en ce qu'elle a condamné M. John B. à payer à la SCI VILLE DE BOULAY la somme de 4.855,67 € avec intérêts au taux légal à compter du 8 novembre 2013 ainsi qu'une somme de 100 e au titre de la clause pénale,

La confirme également en ce qu'elle a condamné solidairement M. John B. et Mme N. GEANT aux dépens ainsi qu'à payer à la SCI VILLE DE BOULAY la somme de 600 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Constate que M. John B. et Mme Nathalie G. ont quitté les lieux,

Infirme l'ordonnance déferée pour le surplus et statuant à nouveau,

Déclare irrecevable la demande de la SCI VILLE DE BOULAY tendant à la fixation de sa créance de loyers et d'indemnités d'occupation à l'égard de Mme N. GEANT en liquidation judiciaire, non représentée par son liquidateur, et portée devant le juge des référés,

Dit n'y avoir lieu à application à hauteur d'appel des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et de celles de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relatives à l'aide juridictionnelle,

Condamne M. John B. aux dépens d'appel.

Le présent arrêt a été prononcé par mise à disposition publique au greffe le 07 Février 2017, par Madame Marie Catherine SCHNEIDER, Président de Chambre, assistée de Mademoiselle Sonia DE SOUSA, Greffier, et signé par elles.

Le Greffier Le Président de Chambre

**Composition de la juridiction** : Marie Catherine SCHNEIDER, Sonia DE SOUSA, Priscilla MEUNIER GARREL, Me Elise SEBBAN, Me Laure  
**Décision attaquée** : TI Metz Juge des référés 2014-08-14