

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
Au nom du peuple français,

COUR D'APPEL DE PARIS

Service du Juge des contentieux de la protection

JUGEMENT DU 23 JANVIER 2024

Minute n° : 109/2024

Statuant publiquement par mise à disposition au greffe le **23 Janvier 2024**, sous la présidence de **Caroline**
de la protection, assistée de **Mélanie RUELLE, Greffière**, après que la cause a été débattue en audience publique du 24 Novembre 2023, le jugement suivant a été rendu entre :

Demanderesse :

S.C.I. ST2J

Représentée par Maître Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS

ET :

Défendeurs :

RDC gauche B001

Non comparants, ni représentés

Copie(s) exécutoire(s) délivrée(s) à : Maître ZEITOUN
le:

Expédition(s) délivrée(s) à : Maître ZEITOUN - M.
le:

EXPOSÉ DU LITIGE

[REDACTED]

750 euros, outre 60 euros de provision pour charges.

Par lettres recommandées avec accusé de réception des 3 février, 7 avril et 30 mai 2023, la bailleuse a mis en demeure les locataires de régler leur loyer et leurs charges et de solder la dette locative.

[REDACTED]

de payer la somme de 2 840,00 euros au titre des loyers et charges échus, terme du mois de juin 2023 inclus.

La commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été saisie le 27 juin 2023.

[REDACTED] devant

- constater l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail pour défaut de paiement des loyers et charges aux termes convenus, ou, subsidiairement de prononcer la résiliation judiciaire du bail,
- ordonner l'expulsion immédiate des locataires ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués, avec si besoin le concours de la force publique,
- autoriser le transport et la séquestration des biens et objets mobiliers se trouvant éventuellement dans les lieux lors de l'expulsion,
- condamner les locataires à payer la somme de 4 460,00 euros au titre des loyers et charges impayés, terme du mois de novembre 2023 inclus, avec intérêts au taux légal,
- condamner les locataires à payer une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 810 euros et ce jusqu'à la libération complète des lieux et après avoir satisfait aux obligations normales d'un locataire sortant,
- condamner les locataires à payer la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

L'assignation aux fins de constat de résiliation du bail a été notifiée au Préfet du département de la Seine-et-Marne le 18 septembre 2023.

L'affaire a été appelée et retenue lors de l'audience du 24 novembre 2023.

[REDACTED]

loyers et charges échus, terme du mois de novembre 2023 inclus. Elle précise s'opposer à l'octroi d'éventuels délais de paiement et à la suspension des effets de la clause résolutoire. Elle ajoute enfin qu'aucun paiement n'a été effectué par les locataires depuis l'assignation.

[REDACTED] ceux-ci

n'ont pas comparu ni personne pour les représenter.

L'affaire a été mise en délibéré au 23 janvier 2024, date du prononcé du jugement par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que s'il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application des dispositions de l'article 473 alinéa 2 du code de procédure civile, les défendeurs n'ayant pas comparu et n'étant représentés par personne muni d'un pouvoir, le jugement sera réputé contradictoire, s'agissant d'une décision susceptible d'appel.

I. Sur les demandes principales

- Sur l'acquisition de la clause résolutoire

[REDACTED]
loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 et applicable à la date du commandement), toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le contrat de bail unissant les parties stipule en son article 3 quater qu'à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, le bail serait résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer resté infructueux. Un commandement de payer visant la

[REDACTED] le 26 juin 2023 pour un montant de 2 840,00 euros. Les causes du commandement n'ont pas été réglées par les locataires dans le délai de deux mois

Ainsi, le bail se trouve résilié de plein droit depuis le 27 août 2023 par le seul effet de la clause résolutoire incluse dans le bail.

- Sur le paiement de l'arriéré locatif

Aux termes de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

[REDACTED]
charges, prouvant ainsi les obligations dont elle réclame l'exécution.

[REDACTED]
l'absence des défendeurs et de notification de la demande d'actualisation, dès lors que les sommes dues par les occupants entre l'assignation et l'audience s'analysent en réalité, en raison des effets de la clause résolutoire, en des indemnités d'occupation dont il est réclamé contradictoirement le paiement dans l'assignation. Il ne s'agit donc pas d'une demande additionnelle ou incidente au sens de l'article 65 du code de procédure civile soumise aux conditions de forme prescrites par l'article 68 du code de procédure civile.

Il ressort des pièces fournies que la dette locative s'élève à la somme de 6 890,00 euros, terme du mois de novembre 2023 inclus.

[REDACTED] et
[REDACTED] au paiement de la somme de 6 890,00 euros.

Cette somme portera intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

- Sur l'expulsion

La bailleresse a un intérêt certain à reprendre possession des lieux occupés sans droit ni titre
[redacted] sera donc ordonnée.

Le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner leur enlèvement, leur transport ni leur séquestration, qui demeurent à ce stade purement hypothétiques.

- Sur l'indemnité d'occupation

L'application de la clause résolutoire a pour effet de déchoir les locataires de tout droit d'occupation du local donné à bail.

Il est ainsi de droit constant que l'occupation sans droit ni titre donne lieu de plein droit au paiement, au profit du bailleur, d'une indemnité correspondant au préjudice résultant de la privation de la faculté de disposer de son bien. L'indemnité d'occupation a un caractère mixte indemnitaire et compensatoire dans la mesure où elle est destinée à la fois à rémunérer le propriétaire de la perte de jouissance du local et à l'indemniser du trouble subi du fait de l'occupation illicite de son bien. Le montant de l'indemnité d'occupation sera fixé, en conséquence, en rapport avec la valeur locative du bien, soit le montant actuel du loyer avec charges, sans indexation future possible.

Les conditions de la clause résolutoire étant remplies depuis le 27 août 2023 et le dernier terme
[redacted] seront tenus au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation à compter du 1er décembre 2023 et ce jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux. Cette indemnité mensuelle d'occupation sera fixée à la somme de 810 euros.

II. Sur les demandes accessoires

- Sur les dépens

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

[redacted] succombent à l'instance de sorte qu'ils seront condamnés aux entiers dépens.

- Sur les frais irrépétibles

Il résulte des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile que dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

[redacted] pour y faire valoir ses droits, la somme de 500 euros en application de l'article précité.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort,

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail

d'autre part,

et

d'avoir libéré les lieux dans le délai de deux mois après le commandement prévu par les articles L.411-1 et L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, de leurs biens et de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'assistance de la force publique ;

DIT n'y avoir lieu à ordonner l'enlèvement, le transport et la séquestration des meubles éventuellement laissés sur place ;

des loyers et charges impayés, terme du mois de novembre 2023 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

d'un montant fixé à 810 euros, à compter du 1er décembre 2023 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution des clés ou la reprise des lieux ;

RAPPELLE que le contrat de bail étant résilié, l'indemnité d'occupation est exclusive du paiement de toute autre somme qui ne peut plus être facturée à l'occupant du logement (indexation du loyer, régularisation des charges, taxes...) ;

l'article 700 du code de procédure civile ;

aux dépens de l'instance, qui comprendront notamment le coût

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, le 23 janvier 2024, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par le Président et par le Greffier susnommés.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT