

JUGEMENT

a été extrait le jugement dont la teneur suit :

RG N° 11-24-001126

21 janvier 2025 ;

Minute N°: 165/2025

5AA

JUGEMENT RÉPUTÉ
CONTRADICTOIRE

DU : 21 janvier 2025

Sous la Présidence de Emmanuelle BALANCA-VIGERAL, vice-présidente des contentieux de la protection, assistée de ALBORNA Christelle, Magistrat à titre temporaire stagiaire et de COUVIDAT William, Greffier ;

Après débats à l'audience publique du 21 novembre 2024, le jugement suivant a été rendu ;

ENTRE LE DEMANDEUR :

[REDACTED]
C/
[REDACTED]

[REDACTED]
Jaurès, 92110, CLICHY,

représentée par Me ZEITOUN Samuel, avocat du barreau de PARIS

ET LES DÉFENDEURS :

Copies délivrées le 23/01/2025

à

Préfecture du Val d'Oise

[REDACTED]
95000, [REDACTED], non comparant
[REDACTED]
[REDACTED], non comparant

Le tribunal a été saisi le 5 juillet 2024, par Assignation du 28 juin 2024 ; L'affaire a été plaidée le 21 novembre 2024, et jugée le 21 janvier 2025.

Exécutoire délivré le 23/01/2025

à

Me ZEITOUN Samuel

Après que les formalités des articles 430 et suivants du code de procédure civile eurent été respectées, le Tribunal a rendu le jugement suivant :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS :



EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 19 mars 2021, [REDACTED] a consenti un bail d'habitation à [REDACTED] et [REDACTED] sur des locaux [REDACTED] de la Veillée à [REDACTED] (95800), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.132 euros et d'une provision pour charges de 168 euros.

Par actes de commissaire de justice du 5 mars 2024, la bailleuse a fait délivrer aux locataires un commandement de payer la somme principale de 5.799,84 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

La commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de M. [REDACTED] et [REDACTED] le 7 mars 2024.

Par assignations du 28 juin 2024, [REDACTED] a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Pontoise pour :

- Faire constater l'acquisition de la clause résolutoire ;
- Être autorisée à faire procéder à l'expulsion de [REDACTED] et [REDACTED] ;
- Dire que le sort des meubles sera réglé par les dispositions des articles L433-1, L432-2 et les articles R 433-7 à R 442-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- Obtenir leur condamnation solidaire au paiement des sommes suivantes :
 - Une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal à celui du loyer et des charges, augmenté de 10% à compter du jour de l'audience jusqu'à libération des lieux outre revalorisation légale ;
 - 9.183,86 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 5 juin 2024, à parfaire le jour de l'audience ;
 - 300 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;
 - 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 1^{er} juillet 2024, mais aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

À l'audience du 21 novembre 2024, [REDACTED] maintient l'intégralité de ses demandes, et précise que la dette locative, actualisée au 5 novembre 2024, s'élève désormais à 15.269,56 euros. [REDACTED] expose qu'il n'y a pas eu de reprise du paiement intégral du loyer courant avant l'audience, au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.



Bien que régulièrement assignés par actes de commissaire de justice délivrés à étude, [REDACTED] et [REDACTED] n'ont pas comparu et ne se sont pas fait représenter.

[REDACTED] ne forme aucune demande de suspension des effets de la clause résolutoire.

Il n'a pas été fait état de l'existence d'une procédure de traitement du surendettement concernant [REDACTED] et [REDACTED].

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré jusqu'à ce jour, où elle a été mise à disposition des parties au greffe.

MOTIVATION

En application de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant alors droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

1. Sur la demande de constat de la résiliation du bail

1.1. Sur la recevabilité de la demande

[REDACTED] justifie avoir notifié l'assignation au représentant de l'État dans le département plus de six semaines avant l'audience.

Elle justifie également avoir saisi la commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation.

Son action est donc recevable au regard des dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

1.2. Sur la résiliation du bail

Aux termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 27 juillet 2023, tout contrat de bail d'habitation contient une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

Cependant, la loi du 27 juillet 2023 ne comprend aucune disposition dérogeant à l'article 2 du code civil, selon lequel la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif. Ainsi, il n'y a pas lieu de faire application aux contrats conclus antérieurement au 29 juillet 2023 de l'article 10 de cette loi, en ce qu'il fixe à six semaines – et non plus deux mois -- le délai minimal accordé au locataire pour apurer sa dette, au terme duquel la clause résolutoire est acquise. Ces contrats demeurent donc régis par les stipulations des parties, telles qu'encadrées par la loi en vigueur au jour de la conclusion du bail.



En l'espèce, un commandement de payer reproduisant textuellement les dispositions légales et la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail a été signifié aux locataires le 5 mars 2024. Or, d'après l'historique des versements, la somme de 5.799,84 euros n'a pas été réglée par ces derniers dans le délai de deux mois suivant la signification de ce commandement et aucun plan d'apurement n'a été conclu dans ce délai entre les parties.

La bailleresse est donc bien fondée à se prévaloir des effets de la clause résolutoire, dont les conditions sont réunies depuis le 6 mai 2024.

Il convient, en conséquence, d'ordonner aux locataires ainsi qu'à tous les occupants de leur chef de quitter les lieux, et, pour le cas où les lieux ne seraient pas libérés spontanément, d'autoriser [REDACTED] à faire procéder à l'expulsion de toute personne y subsistant.

Cependant, dès lors qu'aucune circonstance ne justifie la réduction du délai prévu à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, il convient de rappeler que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance aux locataires d'un commandement de quitter les lieux.

2. Sur la dette locative

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver tandis que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement.

L'article 1103 du même code prévoit, par ailleurs, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, [REDACTED] verse aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 5 novembre 2024, [REDACTED] et [REDACTED] lui devaient la somme de 15.269,56 euros, soustraction faite des frais de procédure.

Toutefois, en l'absence de comparution des locataires, le principe de la contradiction impose de limiter la demande de la bailleresse au montant figurant dans l'assignation, soit 9.183,86 euros, suivant décompte arrêté au 5 juin 2024.

[REDACTED] et [REDACTED] n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, ils seront solidairement condamnés à payer cette somme à la bailleresse, avec intérêts au taux légal à compter du 5 mars 2024 sur la somme de 5799,84 euros, à compter de l'assignation sur la somme de 3.384,02 euros et à compter de la signification de la présente décision pour le surplus, conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1344-1 du code civil.

3. Sur l'indemnité d'occupation

En cas de maintien dans les lieux des locataires ou de toute personne de leur chef malgré la résiliation du bail, une indemnité d'occupation sera due.



Au regard du montant actuel du loyer et des charges, son montant sera fixé à la somme mensuelle de 1.357,34 euros et la demande de majoration de 10% sera rejetée en l'absence de justification au soutien de celle-ci.

L'indemnité d'occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à partir du 6 mai 2024, et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à [REDACTED] ou à son mandataire.

4. Sur la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive

En vertu de l'article 1231-6 du code civil, le créancier auquel son débiteur en retard a [REDACTED] dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance.

En l'espèce, la demanderesse ne démontre ni avoir subi un préjudice indépendant du retard de [REDACTED] et [REDACTED] dans le paiement des sommes dues, ni leur mauvaise foi, laquelle ne se présume pas.

5. Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, 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 ; dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée.

[REDACTED] et [REDACTED] qui succombent à la cause, seront solidairement condamnés aux dépens de la présente instance, conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité commande par ailleurs de faire droit à hauteur de 300 euros à la demande de [REDACTED] concernant les frais non compris dans les dépens, en application des dispositions précitées.

Selon l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Toutefois, selon l'article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu du montant et de l'ancienneté de la dette et de l'absence totale de reprise du paiement des loyers depuis l'assignation, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.



PAR CES MOTIFS,

La juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE que la dette locative visée dans le commandement de payer du 5 mars 2024 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois ;

CONSTATE, en conséquence, que le contrat conclu le 19 mars 2021 entre [REDACTED] d'une part et [REDACTED] et [REDACTED], d'autre part, concernant les locaux [REDACTED] Veillée à [REDACTED] (95800) est résilié depuis le 6 mai 2024 ;

DIT n'y avoir lieu d'octroyer des délais de paiement à [REDACTED] et [REDACTED], sans préjudice des délais qui pourraient leur être accordés dans le cadre d'une procédure de surendettement ;

ORDONNE à [REDACTED] et [REDACTED] de libérer de leur personne, de leurs biens, ainsi que de tous occupants de leur chef [REDACTED] Veillée à [REDACTED] les lieux loués accessoirement au logement ;

DIT qu'à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique ;

DIT que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

RAPPELLE que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux ;

CONDAMNE solidairement [REDACTED] et [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, soit 1.357,34 euros (mille trois cent cinquante-sept euros et trente-quatre centimes) par mois ;

DÉBOUTE [REDACTED]

DIT que cette indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer dès le 6 mai 2024, est payable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés à la bailleuse ou à son mandataire ;

CONDAMNE solidairement [REDACTED] et [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 9.183,86 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 5 juin 2024, avec intérêts au taux légal à compter du 5 mars 2024 sur la somme de 5.799,84 euros, à compter de l'assignation sur la somme de 3.384,02 euros et à compter de la signification de la présente décision pour le surplus ;



DÉBOUTE Mme [REDACTED]
résistance abusive ;

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision ;

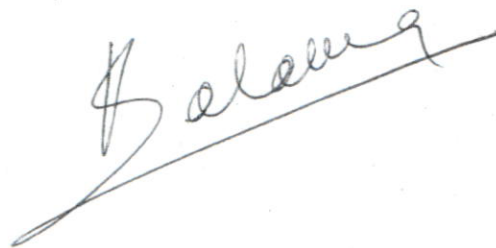
CONDAMNE solidairement [REDACTED] et [REDACTED] à payer à [REDACTED]
la somme de 300 euros (trois cents euros) au titre de l'article 700
du code de procédure civile ;

CONDAMNE solidairement [REDACTED] et [REDACTED] aux dépens
comprenant notamment le coût des commandements de payer du 5 mars 2024 et
celui des assignations du 28 juin 2024.

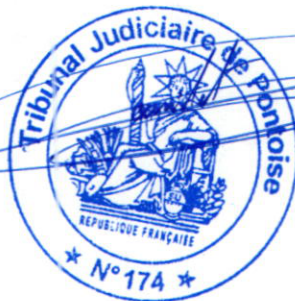
Le Greffier



La Juge



En conséquence la République mande et ordonne
à tous Huissiers de justice sur ce requis de
mettre la présente copie exécutoire à exécution,
aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la
République d'y tenir la main, à tous commandants
et Officiers de la force publique de prêter main
forte s'ils en sont légalement requis.
Le Greffier,



En conséquence la République mande et ordonne
à tous Huissiers de justice sur ce requis de
mettre la présente copie exécutoire à exécution
aux Procureurs généraux et aux Procureurs
Républicains d'y tenir la main

