

RG n° 12-12-000293
minute n° 5

Extrait des Minutes
du Secrétariat Greffe
du Tribunal d'Instance
du 16ème arrondissement de Paris

DEMANDEURS :

Madame [REDACTED]
Monsieur [REDACTED]
demeurant [REDACTED], 92250 LA GARENNE
COLOMBES,
représentés par Me SALMON Jean -Pierre, avocat du barreau de
HAUTS DE SEINE 28 boulevard Verd de Saint Julien, 92190 MEUDON

[REDACTED] Monique

C/

[REDACTED] Benoît

DEFENDEURS :

Monsieur [REDACTED] Benoît
Madame [REDACTED]
demeurant [REDACTED] 75016 PARIS,

non comparants

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

JUGE : Mme LAURENT Gabrielle
GREFFIER FF : Mme ANDREINI Peggy

DEBATS :

Audience publique du : 11 janvier 2013

DECISION :

Ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort,

prononcée par mise à disposition de la décision au greffe du Tribunal
signée par Mme LAURENT Gabrielle, Juge et Mme ANDREINI Peggy,
Greffier FF.

Copie exécutoire le 8/02/13

- Me SALMON Jean -Pierre

- [REDACTED]

Expédition conforme le

Copie exécutoire le 17/03/14

- 11e situation

- 11e [REDACTED] (avocat de M. Mue

[REDACTED])

dispositif de l'ord. de 8/02/13 au lieu de "à titre d'occupat. à compter de 4/02/12" il y
lieu de lire "à titre d'occupat. à compter de 8/12/11"

Par ordonnance rendue le 14/03/14
au 51/14, le juge dit que la motivation
et le dispositif de l'ord. du 8/02/13 au
lieu de 4976€, il y a lieu de lire
7383,48€

dit que la motivation
de l'ord. de 8/02/13 au lieu de lire : occupat.
sans droit ni titre depuis le 7/12/11, il y a
lieu de lire depuis le 8/02/11.

dit que dans ce
-

Par acte sous seing privé en date du 18 septembre 2006, Monsieur et Madame [REDACTED] ont donné en location à Monsieur [REDACTED] un local à usage d'habitation, une cave et un parking sis à Paris 16^{ème} [REDACTED], pour une durée de trois ans renouvelable, à compter du jour de la signature, moyennant un loyer mensuel de 1810 €.

Il était notamment stipulé au bail qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, et deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet, ladite location serait résiliée de plein droit.

Par acte d'huissier en date du 7 octobre 2011, les bailleurs faisaient délivrer à leurs locataires un commandement de payer pour une somme de 10 640 €, représentant les loyers et les charges impayés, ledit commandement rappelant les termes de la clause résolutoire contractuelle et des articles 24 de la loi du 6.7.89, et 6 alinéa 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

Par acte d'huissier en date du 19 mars 2012, Monsieur et Madame [REDACTED] ont fait citer Monsieur et Madame [REDACTED] afin qu'ils soient condamnés solidairement à leur payer la somme de 7383,48 euros représentant les loyers et les charges impayés, outre intérêts au taux légal, et celle de 13 702,80 euros au titre de la clause pénale.

Ils sollicitent en outre :

- . l'acquisition de la clause résolutoire prévue au contrat,
- . l'expulsion des preneurs et de tous occupants de leur chef, sous astreinte, et la séquestration de leur mobilier;
- . le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à 95,37 euros par jour, jusqu'à libération des lieux;
- . 1500 € sur le fondement de l'article 700 du CPC;

Les défendeurs n'ont pas comparu et ne se sont pas fait représenter à l'audience des plaidoiries du 11 janvier 2013 intervenue après relevé de caducité.

MOTIFS

Le locataire est obligé de payer les loyers et les charges récupérables aux termes convenus, en vertu de l'article 7 alinéa 1 a de la loi du 6 juillet 1989.

Monsieur et Madame [REDACTED] versent aux débats les documents (contrat de location, commandement de payer, décompte) propres à justifier du principe et du montant de la créance invoquée à concurrence de la somme de 4976 € représentant les loyers, charges et indemnités d'occupation impayés au 7 décembre 2011.

Il échet en conséquence de condamner solidairement Monsieur et Madame [REDACTED] à payer cette somme, avec intérêts au taux légal à compter du 19 mars 2012.

La clause pénale manifestement abusive, et de plus erronée dans la demande, sera réduite

à 100 €

Selon l'article 24 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989, toute 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, ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

En l'espèce, le défaut de paiement des loyers justifie que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail et rappelée dans le commandement régulier sus visé, demeuré effectivement inefficace.

Il convient donc d'ordonner l'expulsion et la séquestration des meubles et objets mobiliers sollicités comme indiqué au dispositif.

L'occupation sans droit ni titre des lieux litigieux par Monsieur et Madame [REDACTED] depuis le 7 décembre 2011, soit deux mois après le commandement de payer, doit être dédommée par le versement d'une indemnité d'occupation qui sera fixée en l'espèce à une somme égale au montant du loyer, charges en plus, jusqu'à libération complète des lieux ;

Il paraît équitable de mettre à la charge des défendeurs les frais irrépétibles de la présente procédure que le tribunal fixe à 800 €.

L'exécution provisoire est de droit en matière de référé.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des référés, par décision mise à disposition au greffe, réputée contradictoire, en premier ressort,

Renvoie les parties à se pourvoir au fond comme elles en aviseront, mais dès à présent,

Condamne solidairement Monsieur et Madame [REDACTED] à payer à Monsieur et Madame [REDACTED] la somme de 4976 € avec intérêts au taux légal à compter du 19 mars 2012.

Condamne solidairement Monsieur et Madame [REDACTED] à payer à Monsieur et Madame [REDACTED] la somme de 100 € au titre de la clause pénale.

Constate l'acquisition de la clause résolutoire .

Ordonne l'expulsion de Monsieur et Madame [REDACTED] et de tous occupants de leur chef hors des lieux loués, avec au besoin le concours de la force publique, dans les conditions prévues par la loi du 9 juillet 1991,

Ordonne le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les

lieux selon les dispositions des articles L 433-1, L 433-2 et R 433-1 à R 433-7 du code des procédures civiles d'exécution, aux frais et risques de la personne expulsée en garantie de toutes les sommes qui pourront être dues.

Condamne solidairement Monsieur et Madame [REDACTED] à payer à Monsieur et Madame [REDACTED] une somme mensuelle égale au montant du loyer, charges en plus, à titre d'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} janvier 2012, jusqu'à libération effective des lieux.

Condamne in solidum Monsieur et Madame [REDACTED] à 800 € au titre de l'article 700 du CPC.

Déboute les parties de toute autre demande.

Condamne in solidum Monsieur et Madame [REDACTED] aux dépens, incluant le coût du commandement de payer.

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre le dit jugement à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main, à tous les commandants et chefs de la force publique de prêter-main forte, lorsqu'ils en seront légalement avertis. Pour expédition certifiée conforme et revêtue de la formule exécutoire.

Le Greffier en Chef