

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DE VANVES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N°RG 12-14-000049
Nathalie [REDACTED]
[REDACTED]
C/
Emmanuelle [REDACTED]

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VANVES

ORDONNANCE DE REFERE DU 11 mars 2014

ORDONNANCE
DE REFERE DU
11 mars 2014

Minute n° 109/14

DEMANDERESSE :

Mademoiselle Nathalie [REDACTED]
à PUTEAUX (92), [REDACTED]
[REDACTED] représentée par Me SALMON Jean-Pierre, avocat du barreau des
HAUTS DE SEINE

DEFENDERESSE :

Madame Emmanuelle [REDACTED] 92190,
MEUDON, [REDACTED]

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

VICE-PRÉSIDENT : Marie-Christine LE DUVEHAT
AGENT ADMINISTRATIF F.F. DE GREFFIER : Lucette CLUZEAU

DEBATS :

Audience publique du 11 février 2014

DECISION :

Réputée contradictoire, en premier ressort prononcée en
audience publique le 11 mars 2014

Copie exécutoire délivrée le : 11/3/14 à Me SALMON
Copie délivrée le : 11/3/14 à Me SALMON

Copie dossier

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par exploit du 20 janvier 2014, Mademoiselle Nathalie [REDACTED] propriétaire d'un appartement sis à MEUDON (92190), [REDACTED] a fait assigner par devant Nous en référé, Madame Emmanuelle [REDACTED] locataire des lieux, aux fins d'être autorisée à y pénétrer en vue de constater l'état actuel et de pouvoir traiter des problèmes d'humidité, voir constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail à la suite de la délivrance d'une sommation de produire un justificatif d'assurance, voir constater la même acquisition de la clause résolutoire du bail à la suite de la signification d'un commandement de payer, en tout état de cause voir ordonner l'expulsion de Madame [REDACTED] et l'entendre condamner au paiement de 4 192,20 euros sur la base de loyer réindexé, à titre subsidiaire 4 722,58 euros si la résiliation était constatée au 17 juin 2013, à titre très subsidiaire la somme de 3 364,38 euros si la résiliation était constatée au 17 mai 2013, à titre infiniment subsidiaire la somme de 3 863,33 euros si la résiliation était constatée au 17 juin 2013 et que les ré-indexations de loyer soient considérées comme contestables, entendre en outre condamner Madame [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation de 26,05 euros par jour, charges en sus à compter du 18 mai 2013, subsidiairement du 18 juin 2013, et enfin 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Madame [REDACTED] exposait qu'elle était toujours dans l'attente d'une attestation d'assurance de la part de sa locataire malgré une mise en demeure en ce sens, qu'il y avait lieu par ailleurs à procéder à des recherches suite à l'apparition d'une fuite d'eau affectant les parties communes de l'immeuble.

Par ailleurs, Madame [REDACTED] procédait au calcul des loyers ré-indexés de manière à actualiser les comptes.

Bien qu'ayant été régulièrement assignée à l'huissier, Madame Emmanuelle [REDACTED] ne comparait pas à l'audience du Tribunal. Il conviendra dans ces conditions de statuer par ordonnance réputée contradictoire.

MOTIFS DE LA DECISION :

Attendu que Madame Emmanuelle [REDACTED] a pris les locaux à bail le 28 juin 2008 pour une durée de trois ans moyennant le paiement d'un loyer de 460 euros par mois et de 30 euros à titre de provision sur les charges locatives ;

Attendu que ce contrat comporte une clause résolutoire aux termes de

laquelle il est immédiatement résilié à défaut de paiement du loyer et des charges deux mois après la délivrance d'un commandement de payer ou bien un mois après un commandement resté infructueux à défaut de production par la locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs ;

Attendu qu'en ce qui concerne la résiliation pour défaut d'assurance locative, Madame [REDACTED] n'a adressé à sa locataire qu'une mise en demeure et qu'à défaut en conséquence de sommation délivrée par huissier, la résiliation ne peut être constatée de ce chef ;

Attendu que par contre en ce qui concerne le défaut de paiement des loyers, il a été fait délivrer par la SCP TEBOUL NIVOLLET ET LAVILLAT un commandement de payer le 17 avril 2013 pour la somme de 2 450 euros, soit l'équivalent de cinq mois de loyers ;

Attendu qu'il résulte des décomptes contenus dans l'acte introductif d'instance que dans les deux mois de la délivrance de cet acte, Madame Emmanuelle [REDACTED] n'a procédé à aucun règlement ;

Qu'il reste ainsi du au 17 juin 2013, indexation non comprise, la somme de 3 863,33 euros ;

Attendu que ces indexations n'ayant pas été précédemment demandées, il n'y a pas lieu de les prendre en compte dans le cadre de la présente procédure en référé ;

Attendu qu'en tout état de cause, Madame Emmanuelle [REDACTED] en ne réglant pas ses loyers, a encouru l'acquisition de la clause résolutoire du bail au profit de Madame [REDACTED]

Attendu que le montant de l'indemnité d'occupation à compter du 18 juin 2013 sera fixé au montant du loyer conventionnel majoré de 30% pour tenir compte du préjudice subi par la bailleuse du fait de l'occupation devenue sans droit des locaux ;

Attendu qu'en ce qui concerne l'autorisation de pénétrer dans les locaux, du fait de dégâts survenus dans les parties communes de l'immeuble et vraisemblablement en provenance de son local, en application des dispositions légales et du contrat, le preneur doit laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à entretien normal des locaux loués ;

Que la demande de Madame [REDACTED] n'est donc pas excessive et qu'il doit y être fait droit .

Attendu que l'équité commandera enfin l'application à son profit des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile dans une proportion toutefois modérée.

PAR CES MOTIFS :

Statuant en audience publique, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort ;

Déclarons recevable et bien fondée Madame Nathalie [REDACTED] en sa demande ;

Constatons l'acquisition de la clause résolutoire du bail à son profit à la date du 17 juin 2013 ;

Ordonnons, en conséquence, la libération des locaux loués à MEUDON (92190), [REDACTED] et à défaut de libération volontaire, ordonnons l'expulsion de Madame Emmanuelle [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués à MEUDON (92190), [REDACTED] (studette) rez-de-chaussée, bâtiment C, avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;

Ordonnons la remise des meubles en un lieu désigné par la locataire et disons qu'à défaut ils seront laissés sur place avec application de la procédure prévue par les articles L433-1 et suivants du Code des Procédures civiles d'exécution ;

Condamnons Madame Emmanuelle [REDACTED] au paiement de 3 863,33 euros (TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE TROIS EUROS TRENTE TROIS CENTIMES) à titre d'arriéré locatif au 17 juin 2013 ainsi qu'au paiement à compter du 18 juin 2013 d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer mensuel contractuel majoré de 30% charges en sus et ce jusqu'à la libération complète des locaux ;

Disons n'y avoir lieu à statuer dès à présent sur l'indexation des loyers ;

Autorisons Madame Nathalie [REDACTED] ou toute personne mandatée par ses soins, à pénétrer dans les locaux sis [REDACTED] rez-de-chaussée, bâtiment C, 92190 MEUDON, avec l'assistance d'un huissier de justice, d'un serrurier et de la force publique afin de faire vérifier l'état intérieur des locaux, de rechercher l'origine d'une fuite endommageant les parties communes de l'immeuble et de faire procéder aux réparations nécessaires ;

Rappelons que la présente ordonnance est exécutoire par provision ;

Condamnons enfin Madame Emmanuelle [REDACTED] au paiement de 450 euros (QUATRE CENT CINQUANTE EUROS) en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Fait le 11 Mars 2014 par Madame Lucette CLUZEAU, faisant fonction de greffier, et Madame Marie Christine LEDUVEHAT, vice-président.

LE GREFFIER



LA PRESIDENTE



En conséquence,
La République Française mande et ordonne :
A tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ledit
Jugement à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique
d'y prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente grosse, certifiée conforme à la
Minute dudit jugement a été signée, scellée et délivrée par Nous
Greffier en Chef soussigné.

