

## TRIBUNAL D'INSTANCE DE VANVES

ORDONNANCE DE REFERE DU 15 janvier 2015

ORDONNANCE  
DE REFERE DU  
15 janvier 2015

Minute n° 15/15

**DEMANDERESSE :**

[REDACTED] 92130, ISSY LES MOULINEAUX,  
représentée par Me SALMON Jean-Pierre, avocat du barreau des HAUTS  
DE SEINE

**DEFENDEUR :**

[REDACTED] ISSY LES MOULINEAUX, comparant en personne

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

VICE-PRÉSIDENT : Marie-Christine LE DUVEHAT  
GREFFIER : Michel MAUNIER

**DEBATS :**

Audience publique du 26 novembre 2014

**DECISION :**

Réputée contradictoire, en premier ressort prononcée en  
audience publique le 15 janvier 2015

Copie exécutoire délivrée le : 26 JAN. 2015 à Me SALMON  
Copie délivrée le : 26 JAN. 2015 à Me SALMON, [REDACTED]

Copie dossier

### LES FAITS ET LA PROCEDURE :

Par exploit du 1er septembre 2014, Madame [REDACTED], propriétaire de locaux situés à ISSY LES MOULINEAUX (92130), [REDACTED] a fait assigner Monsieur [REDACTED], locataire des lieux à usage d'habitation, aux fins d'obtenir :

- le paiement à titre d'arriéré locatif de la somme de 6.402,62 euros due au 24 août 2014, outre les intérêts légaux ;

- la fixation de l'indemnité d'occupation à compter de l'ordonnance égale à 34 euros par jour et la condamnation du défendeur à son paiement jusqu'à restitution des clés ;

- la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et l'autorisation de faire procéder à l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef ;

- le paiement en toute hypothèse de 1.200 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

A l'audience du 26 novembre 2014, la partie demanderesse a exposé, par l'intermédiaire de son conseil, que la dette s'élevait désormais à la somme de 9.350 euros suivant décompte arrêté au mois de novembre 2014 ; la bailleuse maintenait sa demande en dépit de la procédure de surendettement.

Monsieur [REDACTED], qui comparaisait, exposait ses difficultés et indiquait ne percevoir que le RSA. Il se prévalait de plusieurs règlements dont il rapportait, pour certains d'entre eux, la preuve.

### MOTIFS DE LA DECISION :

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats que le représentant de l'Etat dans le département a bien été avisé de l'assignation en expulsion plus de deux mois avant l'audience et que la demande paraît dès lors recevable ;

#### Sur les loyers et charges impayés

Attendu qu'il résulte du bail et du décompte produit en cours de délibéré que le montant des loyers et charges impayés jusqu'au terme de novembre 2014 inclus s'élevait à 7.907,28 euros, seul un règlement de 307,82 euros invoqué par [REDACTED] pouvant être pris en compte à défaut de justificatif ;

Attendu que Monsieur [REDACTED] a fait l'objet d'une procédure de rétablissement personnel mais pour des dettes datant de 2011 ;

Que le tribunal peut donc prononcer une décision de condamnation pour la somme qui fait l'objet de la présente instance et qui comprend des loyers dus

depuis novembre 2012 ;

Attendu que Monsieur [REDACTED] est en arrêt de travail depuis 3 ans, qu'il ne dispose que du RSA dans l'attente de l'allocation adulte handicapée ;

Que dans ces conditions, il apparaît qu'il peut prétendre à un délai qui ne peut toutefois excéder 24 mois ;

#### Sur l'acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion

Attendu qu'un commandement de payer la somme de 5.129,40 euros a été délivré le 24 juin 2014 ;

Que cet acte qui rappelait tant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, que la clause résolutoire insérée dans le bail est resté en partie sans effet ; qu'aucun règlement n'est intervenu dans les deux mois de la délivrance du commandement, seul un règlement de 432,19 euros ayant été effectué le 7 juillet 2014, mais que des délais seront accordés ;

Qu'en conséquence, si la clause résolutoire du bail est de droit acquise, l'intégralité de l'arriéré n'ayant pas été réglée dans les deux mois de la délivrance du commandement, les effets de ladite clause que cet acte visait peuvent être suspendus pendant le délai de paiement ;

Que ce n'est qu'en cas de non- respect de l'échéancier que l'expulsion de Monsieur [REDACTED] sera autorisée ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu à fixation, dès à présent, d'une astreinte ;

#### Sur l'indemnité d'occupation

Attendu qu'en cas de nouvelle défaillance de Monsieur [REDACTED] et d'application des effets de la clause résolutoire du bail, l'intéressé sera redevable pour indemniser le bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel charges en sus et majoré de 30% ;

#### Sur les demandes accessoires

Attendu que l'exécution provisoire de cette ordonnance est de droit ;

Attendu que l'équité ne commande pas l'application au profit du bailleur des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Attendu que les dépens seront à la charge de Monsieur [REDACTED] et qu'il n'y a pas lieu de prévoir d'ores et déjà la charges d'autres frais.

**PAR CES MOTIFS :**

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

**Condamnons Monsieur [REDACTED] à payer Madame [REDACTED], en deniers ou quittances valables, la somme de 7.907,28 euros (SEPT MILLE NEUF CENT SEPT EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES) au titre des loyers et charges impayés dus à novembre 2014 inclus et ce, avec intérêts légaux à compter du 19 septembre 2014 à hauteur de 6.402,62 euros (SIX MILLE QUATRE CENT DEUX EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES) et sur le tout à compter du 26 novembre 2014 ;**

Disons toutefois que Monsieur [REDACTED] disposera d'un délai de 24 mois pour procéder au règlement de cette somme par versements mensuels de 329 euros (TROIS CENT VINGT NEUF EUROS) pour les 23 premiers et du solde pour le dernier, devant intervenir au plus tard le 5 de chaque mois à compter du mois de mars 2015 et jusqu'à complet paiement de la dette ;

Disons qu'à défaut d'un seul de ces versements à sa date, Madame [REDACTED] pourra poursuivre le paiement immédiat de l'intégralité du solde dû suivant toute voie d'exécution légale ;

Ordonnons à Monsieur [REDACTED] de reprendre les règlements à bonne date en sus des échéances ci-dessus fixées ;

Suspendons pendant ces délais les effets de la clause résolutoire du bail, mais disons qu'à défaut de paiement d'une seule de ces échéances, la clause résolutoire du bail reprendra effet ;

**En ce cas :**

**- Ordonnons la libération des locaux loués à ISSY LES MOULINEAUX (92130), [REDACTED] et à défaut de libération volontaire des locaux, l'expulsion de Monsieur [REDACTED] de ces locaux ainsi que celle de tout occupant de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin ;**

**- Condamnons Monsieur [REDACTED] à payer à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2014 une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel majoré de 30%, charges en sus ;**

- Ordonnons la remise des meubles en un lieu désigné par le 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 ;

Rappelons que la présente ordonnance est exécutoire de droit ;

Déboutons Madame [REDACTED] du surplus de ses demandes ;

Disons n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Condamnons enfin Monsieur [REDACTED] aux entiers dépens y compris le coût du commandement de payer.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits.

**LE GREFFIER**

**LA PRÉSIDENTE**

*Pour expédition certifiée conforme  
à la minute délivrée par nous,  
Greffier en Chef*

