

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VANVES

ORDONNANCE DE REFERE DU 28 août 2015

**ORDONNANCE
DE REFERE DU
28 août 2015**

Minute n° 255/2015

DEMANDEUR :

[REDACTED] 92350, LE PLESSIS ROBINSON, représenté par Me SALMON
Jean-Pierre, avocat du barreau des HAUTS DE SEINE

DEFENDEUR :

[REDACTED] 92190,
MEUDON, comparant en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Cécile MOINON
GREFFIER LORS DE L'AUDIENCE : Martine BONNET, f.f.
GREFFIER LORS DU PRONONCE : Dominique LEYS, f.f.

DEBATS :

Audience publique du : 30 juin 2015

DECISION :

Contradictoire, en premier ressort prononcée par sa mise à disposition le 28 août 2015 conformément aux dispositions régissant l'article 450 du code de procédure civile

Copie exécutoire délivrée le : **28 AOUT 2015** à Me SALMON
Copie délivrée le : **28 AOUT 2015** à Me SALMON, [REDACTED]

Copie dossier

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 4 mai 2007, [REDACTED] a consenti un bail à [REDACTED] portant sur un logement situé à MEUDON moyennant le versement d'un loyer mensuel total de 1.100 € charges comprises.

Le 21 novembre 2014, [REDACTED] a fait délivrer à [REDACTED] un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail, la dette de loyer s'élevant à la somme de 6.020,24 €.

Suivant assignation en référé du 23 mars 2015, [REDACTED] demande :

- que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire,
- que soit ordonnée l'expulsion de [REDACTED] et celle de tout occupant de son chef, ce sous astreinte de 35 € par jour de retard, et la séquestration des biens pouvant se trouver éventuellement dans les lieux,
- que [REDACTED] soit condamné au paiement :
 - * d'une provision de 8.182,30 € au titre des loyers et charges impayés au 21 janvier 2015, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
 - * d'une indemnité provisionnelle d'occupation à compter de la résiliation du 22 janvier 2015 jusqu'à la libération effective des lieux, fixée 84,70 € par jour,
 - * de la somme de 1.320 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

[REDACTED] sollicite également la condamnation de [REDACTED] aux entiers dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer. Il demande enfin qu'il soit jugé qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées et en cas d'exécution par voie extrajudiciaire, les sommes retenues par l'huissier instrumentaire en application des dispositions de l'article 10 du décret du 8 mars 2011, portant modification du décret du 1 décembre 1996, devront être supportées par la partie succombante en sus de l'indemnité mise à sa charge sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par lettre recommandée avec accusé de réception signée le 26 mars 2015, [REDACTED] a notifié à la Sous-Préfecture d'ANTONY l'assignation susvisée.

Lors de l'audience du 30 juin 2015, [REDACTED] a maintenu ses demandes, portant sa demande principale à la somme de 15.042,68 € (juin 2015 inclus). Il s'est opposé à tout délai.

En défense, [REDACTED] a indiqué avoir retrouvé un emploi en juin pour une rémunération mensuelle de 4.800 €. Il s'est engagé à solder sa dette avant la fin de l'été.

L'affaire a été mise en délibéré au 28 août 2015.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité de la demande

En application des dispositions de l'article 24 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 modifiées par la loi du 29 juillet 1998, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est, à peine d'irrecevabilité de la demande, notifiée à la diligence de l'Huissier de Justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience.

En l'espèce, l'assignation a été notifiée à la Sous-Préfecture d'ANTONY le 26 mars 2015 pour l'audience du 30 juin 2015, soit au moins deux mois avant la date de l'audience, il convient donc de constater sa régularité au regard des règles posées par l'article 24 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989.

Sur la résiliation du bail et ses conséquences

Le contrat de bail conclu le 4 mai 2007 contient une clause résolutoire.

Le commandement de payer mentionné par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 a été délivré le 21 novembre 2014 et vise cette clause résolutoire.

Selon décompte produit à l'audience par [REDACTED], la dette de loyer et charges s'élève à la somme de 14.866,20 € (juin 2015 inclus) arrêtée au 30 juin 2015 après déduction des frais d'impayés, et n'a pas été régularisée entre le 21 novembre 2014 et le 21 janvier 2015.

En conséquence, il convient de constater que les effets de la clause résolutoire sont intervenus le 21 janvier 2015 et de condamner à titre provisionnel [REDACTED] à la somme de 14.866,20 € au titre des loyers et charges impayés dus (juin 2015 inclus) arrêtée au 30 juin 2015. Cette somme portera intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Sur les délais de paiement

L'article 1244-1 du Code civil permet au juge d'accorder même d'office des délais de paiement, en considération des besoins du bailleur et de la situation du locataire, si celui-ci est en mesure de régler sa dette locative.

En l'espèce, compte tenu des éléments exposés à l'audience par [REDACTED], de sa proposition d'apurement, et compte tenu du fait qu'il vit dans le logement depuis 2007, il convient, malgré l'opposition du bailleur, d'accorder des délais de paiement à [REDACTED] et de l'autoriser à apurer sa dette dans le délai d'un mois suivant la signification de la présente décision afin de lui permettre de s'acquitter de sa dette.

Les effets de la clause résolutoire seront suspendus pendant le cours des délais de paiement accordés dans la mesure où [REDACTED]

respecte les modalités fixées pour s'acquitter de sa dette.

Si [REDACTED] ne respecte pas les modalités d'apurement de la dette ci-dessus fixées, la clause résolutoire reprendra son plein effet et l'expulsion pourra être engagée.

Il convient de fixer à titre provisionnel dans cette hypothèse l'indemnité d'occupation due par [REDACTED] à compter de la reprise d'effet de la clause résolutoire et jusqu'à la libération définitive des lieux au montant actuel du loyer et des charges. Cette indemnité d'occupation sera strictement égale au montant du loyer et charges, sans qu'il y ait lieu de la fixer à un montant supérieur, une majoration de loyer telle que sollicitée s'analysant en une clause pénale que le juge peut même d'office modérer en application de l'article 1152 du Code civil. Elle sera exigible à compter de juillet 2015 jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par l'expulsion.

Il y a lieu également d'autoriser dans cette hypothèse l'expulsion de [REDACTED] dans les termes précisés au dispositif de la présente décision. La procédure d'expulsion étant suffisamment contraignante, il ne sera pas droit à la demande d'astreinte.

Sur les demandes accessoires

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile au profit de [REDACTED] à hauteur de 500 €.

[REDACTED] succombant à l'instance, il convient de le condamner au paiement des dépens qui comprendront notamment le coût du commandement de payer. En revanche, il ne sera pas fait droit à la demande du bailleur tendant à la condamnation de [REDACTED] à supporter dans le cadre du recouvrement forcé, le droit proportionnel dégressif mis à la charge du créancier par l'article 10 du décret du 12 décembre 1996 modifié par le décret du 8 mars 2001.

PAR CES MOTIFS,

Statuant par ordonnance contradictoire et en premier ressort par sa mise à disposition conformément aux dispositions régissant l'article 450 du code de procédure civile :

DÉCLARONS recevable la demande ;

CONDAMNONS à titre provisionnel [REDACTED] à payer à [REDACTED], en deniers ou quittances, la somme de QUATORZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE SIX EUROS ET VINGT CENTIMES (14.866,20 €) au titre des loyers et charges impayés (juin 2015 inclus) arrêtés au 30 juin 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 23 mars

2015 ;

AUTORISONS toutefois [REDACTED] à s'acquitter de sa dette au plus tard avant l'expiration du mois suivant la signification de la présente décision ;

CONSTATONS l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail à compter du 21 janvier 2015 ;

RAPPELLONS que :

* les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant le cours des délais de paiement si [REDACTED] règle les mensualités fixées à compter du mois suivant la signification de la présente décision ;

* si [REDACTED] respecte l'échéancier fixé et si la somme de QUATORZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE SIX EUROS ET VINGT CENTIMES (14.866,20 €) est réglée dans son intégralité, les effets de la clause résolutoire seront réputés ne pas avoir joué ;

* si cette somme n'est pas réglée, la clause résolutoire reprendra son plein effet ;

AUTORISONS, si le locataire n'a pas quitté spontanément les lieux, en cas de reprise d'effet de la clause résolutoire, [REDACTED] à faire procéder, à l'expiration du délai prévu à l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, à l'expulsion de [REDACTED] et à celle de tout occupant de son chef, avec l'aide de la force publique en cas de besoin des lieux loués au :

[REDACTED] à MEUDON (92190)

DISONS que, dans cette hypothèse, le sort des meubles meublants sera régi par les dispositions des articles L. 433-1 à L. 433-3 du Code des procédures civiles d'exécution ;

REJETONS la demande d'astreinte ;

DISONS que, si la clause résolutoire reprend ses effets, [REDACTED] devra payer à [REDACTED], une indemnité mensuelle provisionnelle d'occupation strictement égale au montant des loyers et charges contractuels à compter de juillet 2015 jusqu'au départ effectif des lieux, se caractérisant soit par l'expulsion, soit par la remise des clés ;

CONDAMNONS [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €) au titre de sa demande sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

DÉBOUTONS [REDACTED] de sa demande tendant à la condamnation de [REDACTED] à supporter dans le cadre du recouvrement forcé, le droit proportionnel dégressif mis à la charge du créancier par l'article 10 du décret du 12 décembre 1996 modifié par le décret du 8 mars

2001 ;

CONDAMNONS [REDACTED] **aux dépens qui**
comprendront notamment le coût du commandement de payer ;

RAPPELONS que l'exécution provisoire est de droit.

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

LE GREFFIER

LA PRÉSIDENTE

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.

