

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VANVES
34 rue Antoine Fratacci
92170 VANVES

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

PROCÉDURE CIVILE DE DROIT COMMUN

Jugement du 16 juin 2016

RG N° 11-16-000254

DEMANDEURS :

[REDACTED] représentée par la SCP SALMON ET
CHRISTIN ASSOCIES (Me Jean-Pierre SALMON) avocat au barreau des HAUTS DE
SEINE

[REDACTED] représenté par la SCP SALMON
ET CHRISTIN ASSOCIES (Me Jean-Pierre SALMON) avocat au barreau des HAUTS DE
SEINE

DÉFENDEURS :

[REDACTED]
92190, MEUDON, non comparant

[REDACTED]
92190, MEUDON, non comparante

[REDACTED]
92190, MEUDON, non comparant

DÉBATS :

L'affaire a été plaidée à l'audience publique du 14 avril 2016 puis mise en délibéré à
l'audience du 16 Juin 2016 au cours de laquelle le jugement suivant a été rendu.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Juge : Anne-Gael BLANC

Greffier : Michel MAUNIER

JUGEMENT : réputé contradictoire, en premier ressort.

Minute N° : 592/16

Copie exécutoire délivrée le 16 JUIN 2016
Copie délivrée aux parties le 16 JUIN 2016
Copie dossier

à SALMON CHRISTIN ASSOCIES
à SALMON CHRISTIN ASSOCIES

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 13 août 2007, [REDACTED] ont consenti un bail à [REDACTED] son épouse d'alors, [REDACTED] portant sur un logement situé [REDACTED] à MEUDON (92190) moyennant le versement d'un loyer mensuel initial de 670 euros, hors charges.

Le 4 février 2016, [REDACTED] ont fait délivrer à [REDACTED] et un dénommé [REDACTED], qui serait le nouveau conjoint de cette dernière, un commandement de justifier de la souscription d'une assurance contre les risques locatifs.

Un congé pour vendre a été délivré aux mêmes personnes le 4 février 2016.

Par acte d'huissier du 30 mars 2016, [REDACTED] ont fait assigner [REDACTED] et [REDACTED] devant le tribunal d'instance aux fins de voir :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail pour défaut d'assurance et à titre subsidiaire valider le congé pour vendre du 4 février 2016 ;
- ordonner l'expulsion de [REDACTED] ainsi que de tous occupants de leur chef des locaux loués avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique ;
- autoriser la délivrance simultanée du commandement de quitter les lieux et de la signification de la décision à intervenir ;
- prononcer une astreinte de 35 euros par jour de retard ;
- appliquer au sort des meubles les dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;
- condamner solidairement [REDACTED] au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges ;
- condamner solidairement [REDACTED] au paiement d'une somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner solidairement [REDACTED] au paiement des entiers dépens ;
- ordonner l'exécution provisoire de la présente décision.

A l'audience du 14 avril 2016, [REDACTED] ont maintenu l'intégralité de leurs demandes.

Cités par dépôt de l'acte à l'étude de l'huissier [REDACTED] n'ont pas comparu et ne se sont pas davantage fait représenter.

L'affaire a été mise en délibéré au 16 juin 2016

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que s'il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

La présente décision, susceptible d'appel au regard de la nature des demandes, sera réputée contradictoire en application de l'article 473 du code de procédure civile.

Sur la résiliation du bail et ses conséquences

En application de l'article 7g) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

En outre, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

En l'espèce, le contrat de bail conclu le 13 août 2007 contient une clause résolutoire pour défaut d'assurance.

Le commandement mentionné par l'article 7g) de la loi du 6 juillet 1989 a été délivré le 4 février 2016 et vise cette clause résolutoire. Il est demeuré infructueux dans le délai d'un mois que sa délivrance fait courir, les locataires, absents à l'audience, se privant de la possibilité d'apporter la preuve de l'exécution de leur obligation, preuve qui leur incombe en application des dispositions générales de l'article 1315 du code civil.

En conséquence, il convient de constater que les effets de la clause résolutoire pour défaut d'assurance sont intervenus le 4 mars 2016.

L'expulsion de [REDACTED] sera dès lors autorisée dans les conditions prévues au dispositif. La possibilité de recours à la force publique pour obtenir l'exécution de la présente décision constituant une mesure de contrainte suffisante, la demande d'astreinte sera donc rejetée.

Par ailleurs, l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit, pour l'expulsion d'un « un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef », la délivrance d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, l'expulsion ne pouvant être poursuivie qu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification de cet acte. Ce délai peut cependant être écourté ou supprimé « notamment

lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ».

En l'espèce, le bailleur n'apporte aucun élément de nature à soutenir sa demande visant à voir supprimer ce délai légal, il sera donc débouté de ses prétentions en ce sens.

Il convient en revanche de fixer l'indemnité provisionnelle d'occupation due par [REDACTED] à compter du 4 mars 2016 et jusqu'à la libération effective des lieux au montant actuel du loyer et des charges. De nature indemnitaire, ces indemnités seront dues *in solidum*.

Sur les demandes accessoires

[REDACTED], parties perdantes, seront condamnés *in solidum* au paiement des dépens lesquels comprendront notamment le coût du commandement, acte obligatoire dans le cadre de la présente procédure.

[REDACTED] seront également condamnés *in solidum* à verser à [REDACTED] la somme de 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Compatible avec la nature du litige et nécessaire l'exécution provisoire de la présente décision sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant en audience publique, par jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort,

CONSTATE l'acquisition de la clause résolutoire le 4 mars 2016 pour défaut d'assurance ;

AUTORISE, si les locataires n'ont pas quitté spontanément les lieux, [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 leur chef, avec l'aide de la force publique en cas de besoin des lieux loués au :

[REDACTED] à MEUDON (92190)

DIT que, si la clause résolutoire reprend ses effets [REDACTED] devront payer *in solidum* à [REDACTED]

une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant des loyers et charges contractuels jusqu'au départ effectif des lieux, se caractérisant soit par l'expulsion, soit par la remise des clés, les condamne le cas échéant au paiement des sommes dues à ce titre;

DEBOUTE les parties du surplus éventuel de leurs demandes ;

CONDAMNE *in solidum* [redacted] à payer à [redacted] la somme de CINQ CENTS EUROS (500 euros) au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE *in solidum* [redacted] aux dépens dans les termes de l'article 696 du code de procédure civile, qui comprendront notamment le coût du commandement ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

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
Greffier en Chef soussigné.

