

Minute n° 2016-146

Références : RG n°12-15-000507

DEMANDEUR(S) :

[REDACTED]

demeurant : [REDACTED] 92360 MEUDON LA FORET,
représentés par Me Jean-Pierre SALMON
de la SELARL SALMON ET CHRISTIN ASSOCIES, avocat du barreau de des Hauts-de-Seine

DEFENDEUR(S) :

[REDACTED]

[REDACTED] 92290 CHATENAY MALABRY,
non comparant

[REDACTED]

[REDACTED] 92290 CHATENAY MALABRY,
comparante en personne

COMPOSITION :

MAGISTRAT : Estelle PASQUINET, Juge

GREFFIER : Aurélien BONNEL

DEBATS :

Audience publique du 04 février 2016

DECISION :

Réputée contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 03 mars 2016.

Copie exécutoire : Me Jean-Pierre SALMON

Copie certifiée conforme : [REDACTED]

délivrée le 03 MARS 2016

LA PREFECTURE



PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par assignation du 21 septembre 2015, [REDACTED] ont cité [REDACTED] devant le Tribunal d'instance d'Antony, statuant en matière de référé.

Ils demandent, en application du bail en date du 20 août 2014 à effet du même jour liant les parties :

- constater que la clause résolutoire insérée au bail du 20 août 2014 a été acquise le 27 juillet 2015 à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification du commandement de payer en date du 27 mai 2015,
 - en conséquence, constater la résiliation dudit bail à cette date,
 - condamner [REDACTED], et tous occupants de leur chef, à quitter les lieux dès la signification du jugement à intervenir, en laissant les lieux en bon état d'entretien et de réparation, sous astreinte de 35 euros par jour de retard, en sus de l'indemnité d'occupation,
 - dire qu'à défaut pour [REDACTED] de libérer les lieux, ils seront autorisés à procéder à leur expulsion, ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours d'un huissier, de la force publique et d'un serrurier,
 - dire que, dans une telle hypothèse, ils seront autorisés à vider les lieux de tous meubles ou objets trouvés sur place et à les confier à un garde meubles aux frais, risques et périls de [REDACTED],
 - condamner, à titre provisionnel, [REDACTED] à leur payer une somme de 9.530,04 euros au titre des loyers impayés et charges au 27 juillet 2015 (terme de juillet 2015 inclus),
- Ils sollicitent, enfin, la condamnation des défendeurs au paiement de la somme de 1200 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer.

A l'audience du 04 février 2016, [REDACTED], représentés par leur conseil, ont sollicité le bénéfice de leur acte introductif d'instance en réactualisant le montant de leur demande principale en paiement à la somme de 16.143 euros arrêtée à la date du 04 février 2016 (terme de février 2016 inclus).

Les bailleurs ont déclaré s'en remettre à l'appréciation du Tribunal s'agissant des délais de paiement tels que sollicités par la défenderesse à l'audience.

[REDACTED] a comparu. Elle a sollicité le bénéfice de délais de paiement : elle a demandé à ce qu'ils bénéficient d'un moratoire pendant une durée de six mois, puis proposé de verser, chaque mois, la somme de 622 euros pendant 30 mois, en sus du paiement du loyer courant, pour apurer leur dette.

[REDACTED] n'a pas comparu ni été représenté, bien qu'il ait été régulièrement cité, l'assignation ayant été remise à un tiers présent à son domicile et les formalités prescrites par les articles 656 et 658 du Code de procédure civile ayant été observées.

La présente décision rendue en premier ressort sera donc réputée contradictoire (article 474 du Code de procédure civile).

L'enquête sociale réalisée par les services de la Préfecture des Hauts-de-Seine, conformément aux dispositions de l'article 114 de la Loi du 29 juillet 1998, n'est pas parvenue au Tribunal avant l'audience.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 03 mars 2016, la présente ordonnance étant mise à disposition du greffe du Tribunal d'instance.

MOTIFS

1. Sur la recevabilité de la demande en expulsion

L'assignation a été dénoncée au Préfet des Hauts-de-Seine le 23 septembre 2015 dans les conditions visées à l'article 24 III de la Loi du 06 juillet 1989.

La demande en expulsion formée par les bailleurs est donc recevable.



2. Sur la demande de provision

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat est une obligation essentielle du locataire, résultant tant des dispositions contractuelles du bail signé entre les parties que de l'article 7 a) de la Loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1728 du Code civil.

Il résulte des pièces produites aux débats, notamment du dernier décompte régulièrement produit par les bailleurs, que [REDACTED] et [REDACTED] demeurent redevables de la somme de 16.143 euros au titre des loyers et charges impayés à la date du 04 février 2016 (terme de février 2016 inclus).

En raison du caractère non sérieusement contestable de la créance, le Juge des référés les condamne, à titre provisionnel, au paiement de cette somme, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 27 mai 2015 sur la somme de 5.100 euros et à compter de l'assignation du 21 septembre 2015 sur le surplus.

3. Sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire

Le bail contient une clause de résiliation de plein droit à défaut de paiement des loyers ou charges deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Par acte d'huissier du 27 mai 2015, les bailleurs ont fait délivrer à [REDACTED] un commandement de payer la somme principale de 5.100 euros représentant les loyers et charges impayés au 27 mai 2015 (terme de février 2015 inclus), ledit acte visant la clause résolutoire insérée au bail.

[REDACTED] ne se sont pas acquittés du règlement de cette somme dans le délai de deux mois.

Dès lors, au regard des dispositions de l'article 24 de la Loi du 06 juillet 1989, la clause résolutoire est désormais acquise depuis le 27 juillet 2015.

Toutefois, en application des dispositions de l'article 24 de la Loi du 06 juillet 1989 modifiée par la Loi du 24 mars 2014, le Juge peut accorder des délais de paiement dans la limite de trois années par dérogation aux délais prévus au premier alinéa de l'article 1244-1 du Code civil au locataire en situation de régler sa dette locative.

Compte tenu de la situation particulière des défendeurs telle qu'exposée par [REDACTED] à l'audience, qui est dans l'attente d'un rappel d'indemnités chômage et de licenciement, [REDACTED] ayant, en outre, repris une activité professionnelle récemment, il convient d'accorder aux locataires un délai pour leur permettre de s'acquitter de leur dette locative et de suspendre, durant le cours de ce délai, les effets de la clause résolutoire selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision.

Il convient d'attirer l'attention de [REDACTED] et [REDACTED] sur le fait que le défaut de paiement d'une seule mensualité à son échéance entraînerait la déchéance du terme et que la totalité du solde restant dû deviendra alors immédiatement exigible.

Sur la suspension de la clause résolutoire :

Des délais de remboursement ayant été accordés aux locataires, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus.

Si [REDACTED] et [REDACTED] se libèrent dans les délais qui leur ont été accordés et selon les modalités fixés au dispositif de la présente décision, en sus du paiement du loyer et des charges courants, la clause de résiliation de plein droit prévue au contrat de bail sera réputée ne pas avoir joué.



Dans le cas contraire :

- La totalité de la somme restant due deviendra immédiatement exigible,
- La clause résolutoire reprendra son plein effet,
- Il pourra être procédé à l'expulsion de [REDACTED] et [REDACTED] selon les modalités prévues au dispositif ci-après,
- Le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du Code des procédures civiles d'exécution,
- [REDACTED] et [REDACTED] seront tenus au paiement d'une indemnité d'occupation selon les modalités fixées ci-après.

Aux termes de l'article L. 421-2 du Code des procédures civiles d'exécution, le montant de l'astreinte, laquelle est toujours comminatoire, ne peut excéder le montant du préjudice effectivement causé.

Dès lors, le préjudice résultant de l'occupation des lieux étant déjà réparé par l'indemnité mensuelle d'occupation fixée ci-dessous, le Juge des référés ne peut pas prononcer, en outre, une astreinte. De surcroît, le recours à la force publique étant autorisé, l'astreinte apparaît inutile.

En conséquence, la demande des bailleurs relative à une astreinte sera rejetée.

4. Sur l'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation sera fixée provisoirement au montant du loyer et des charges tels qu'ils auraient été dus si le bail s'était poursuivi et il convient de condamner, en tant que de besoin, [REDACTED] et [REDACTED] en son paiement, et ce jusqu'à la libération effective des lieux.

5. Sur les autres demandes

En application des dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile, [REDACTED] et [REDACTED] supporteront les dépens de l'instance.

Il est inéquitable de laisser à la charge de [REDACTED] et [REDACTED] l'intégralité des frais irrépétibles non compris dans les dépens qu'ils ont été contraints d'engager. [REDACTED] et [REDACTED] seront donc condamnés à leur verser la somme de 350 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge des référés, statuant en premier ressort, par jugement réputé contradictoire mis à disposition au greffe à la date indiquée à l'issue des débats tenus en audience publique,

Au principal, Renvoyons les parties à mieux se pourvoir, mais dès à présent, vu l'urgence,

Condamnons [REDACTED] et [REDACTED] à payer à [REDACTED] et [REDACTED] la somme provisionnelle de 16.143 euros au titre des loyers et charges impayés arrêtés à la date du 04 février 2016 (terme de février 2016 inclus), avec intérêts au taux légal à compter du 27 mai 2015 sur la somme de 5.100 euros et du 21 septembre 2015 sur le surplus ;

Accordons à [REDACTED] et [REDACTED] un moratoire d'une durée de six mois puis, **Autorisons** [REDACTED] et [REDACTED] un [REDACTED] à s'acquitter de leur dette par 30 versements mensuels de 615 euros, avant le 10 de chaque mois, en sus du loyer et des charges courants, et, pour la première fois, avant le 10 du mois septembre 2016, la 30^{ème} et dernière mensualité devant solder la totalité de la dette en principal, frais et accessoires ;



Constatons que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail du 20 août 2014 liant les parties sont réunies à la date du 27 juillet 2015 ;

Disons, cependant, que les effets de la clause résolutoire seront suspendus et que cette clause sera réputée ne jamais avoir joué si les délais de paiement accordés à [REDACTED] et [REDACTED] sont respectés ;

Disons qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à son échéance ou du paiement du loyer et des charges courants :

- Le solde de la dette deviendra exigible après mise en demeure adressée par les bailleurs,
- La clause résolutoire reprendra ses effets et le bail sera résilié de plein droit à la date de la défaillance des locataires,
- Les bailleurs seront autorisés à faire procéder à l'expulsion de [REDACTED] et [REDACTED] des lieux situés [REDACTED] à Châtenay-Malabry (92290), ainsi que celle de tous occupants de leur chef, deux mois après signification d'un commandement de quitter les lieux, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, dans les conditions visées aux articles L. 411-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,
- Le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du Code des procédures civiles d'exécution,
- [REDACTED] et [REDACTED] seront condamnés à payer à [REDACTED] et [REDACTED] une indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle d'un montant égal à celui du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, et ce jusqu'à la libération effective des lieux loués ;

Condamnons [REDACTED] et [REDACTED] aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 27 mai 2015 ;

Condamnons [REDACTED] et [REDACTED] à payer à [REDACTED] et [REDACTED] la somme de 350 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Rappelons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Déboutons les parties de leurs autres demandes plus amples ou contraires au présent dispositif, notamment la demande de [REDACTED] et de [REDACTED] relative à la fixation d'une astreinte.

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE À DISPOSITION AU GREFFE

Le 03 mars 2016

LE GREFFIER

LE JUGE DES RÉFÉRÉS



En conséquence, la République Française mande et ordonne le Juge des référés de ce Tribunal de Grande Instance de Paris, de faire droit au présent jugement et de faire exécuter le présent jugement en son entier, sans frais, par les soins du greffier et de la force publique, si besoin est.