

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VANVES

ORDONNANCE DE REFERE DU 8 octobre 2013

**ORDONNANCE
DE REFERE DU
8 octobre 2013**

DEMANDEUR

[REDACTED] représenté par
Me SALMON Jean-Pierre, avocat du barreau de HAUTS DE SEINE

DEFENDEUR

MINUTE N°340-13

[REDACTED] 92190, MEUDON, non
comparant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

VICE-PRÉSIDENT : Madame LEDUVEHAT
AGENT ADMINISTRATIF FAISANT FONCTION DE GREFFIER
: L. CLUZEAU

DEBATS :

Audience publique du : 24 septembre 2013

DECISION :

Qualification réputée contradictoire, en premier ressort
prononcée publiquement le 8 octobre 2013

Notification de 08/10/13
- procès à Me SALMON
- copie aux parties
Dossier au Palais de Justice

Copie délivrée le

Par contrat du 20-05-2011, il a été consenti par [REDACTED] à [REDACTED] un bail portant sur un appartement situé au [REDACTED] 92190 MEUDON moyennant le versement d'un loyer mensuel en principal de 1073 euros.

A la suite de versements irréguliers de loyers, une assignation a été délivrée le 24-06-2013 par [REDACTED] à [REDACTED] afin de se présenter devant le tribunal d'instance à l'audience du 24-09-2013. Les parties appelées à l'audience du 24-09-2013, il a été demandé la résolution du bail, l'expulsion de [REDACTED] du local d'habitation sous astreint de 35 € par jour de retard à compter de la signification et la condamnation de [REDACTED] à payer les sommes suivantes :

-417,90 € au 15-04-2013 et 71,53 € par jour à compter du 16-04-2013

Subsidiairement 1651.44euros au titre de l'arriéré des loyers et charges restant dus au 15-05-2013 et justifié à l'audience et 71,53 € d'indemnité d'occupation

- une indemnité d'occupation après le 31-08-2013 jusqu'à la libération effective des lieux,

- 1.200 euros au titre des frais d'avocat visés à l'article 700 du code de procédure civile.

L'assignation a été déposée à l'Etude SCP SALMON PREUX (huissiers de justice) tandis que [REDACTED] n'a pas comparu à l'audience ni ne s'est fait représenter.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité de la demande

Attendu qu'en application des dispositions de l'article L. 412-5 du code de procédures civiles d'exécution, 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 ; Que le bailleur justifie avoir respecté les dispositions légales par la production de l'accusé de réception présenté le 24-06-2013, au représentant de l'Etat deux mois avant la première audience utile du 24-09-2013, de sorte que la requête doit être déclarée recevable.

Sur la demande de constatation d'acquisition de la clause résolutoire

Attendu que le bail conclu entre les parties comporte une clause résolutoire ;
Que le commandement d'avoir à produire le justificatif d'assurance est en date du 15-03-2013 et est resté sans effet;

Que le bail sera de plein droit résilié un mois après le commandement

Qu'en toute hypothèse, le commandement de payer délivré le 15-03-2013, et rappelant expressément la clause résolutoire insérée au bail ainsi que les dispositions de l'article 24 de la loi du 7/7/1989 modifié par la loi du 29/7/1998 et celles de l'article 6 de la loi du 31/5/1990, est également demeuré infructueux ; Que les loyers n'ont pas été réglés dans les deux mois de la délivrance de ce commandement, tandis que le Juge n'a pas été saisi par le locataire aux fins d'obtenir la suspension des effets de la clause résolutoire ; Qu'il y a donc lieu de constater

l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 15-04-2013 et d'ordonner l'expulsion de [REDACTED] dans les termes précisés au dispositif de la présente ordonnance.

Sur les demandes de provision et d'indemnité d'occupation

Attendu qu'aucune proposition satisfaisante de règlement échelonné permettant l'apurement de la dette locative dans le délai de deux ans imparti par l'article 1244-1 du Code Civil n'a été formulée par [REDACTED] ;

Attendu qu'il résulte du décompte communiqué à l'audience, la preuve que les sommes revendiquées en paiement par [REDACTED] sont justifiées, ainsi qu'il suit :

- 417,90euros correspondant au montant des loyers et charges au 15-04-2013, et cela, en deniers ou quittances avec ceux des loyers qui auraient été acquittés par ailleurs par [REDACTED], et en dehors des justificatifs communiqués,

- une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges majoré de 30 % après le 16-04-2013 et exigible jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par l'expulsion.

Sur les demandes complémentaires de [REDACTED]

Attendu qu' il n'est pas inéquitable de mettre à la charge de [REDACTED] la somme de 150 euros au titre des frais d'avocat exposés par [REDACTED] visés à l'article 700 du code de procédure civile et de faire supporter à [REDACTED] les dépens engagés par le bailleur qui a initié la présente procédure pour faire valoir ses droits, lesquels comprendront les frais de commandement de payer délivré le 15-03-2013.

PAR CES MOTIFS

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

Déclarons la demande recevable ;

Constatons l'acquisition de la clause résolutoire, et la résiliation du bail à compter du 15-04-2013 ;

Disons que faute pour [REDACTED] de quitter les lieux spontanément, avec tous occupants et tous biens, il pourra être procédé à l'expulsion de [REDACTED] ainsi qu' à celle de tous les occupants de son chef, à ses frais, avec l'assistance de la Force Publique et d'un serrurier, deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux suivant les dispositions de l'article L. 412-1 du code des procédures civile d'exécution ;

Disons que le sort des meubles meublants sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 à L. 433-3 du code de procédures civiles d'exécution ;

Condamnons [REDACTED] à payer à [REDACTED] :

- 417,90 euros correspondant au montant des loyers et charges dus jusqu'au 15-04-2013, en deniers ou quittances et ce, avec intérêts à compter du 24-06-2013

- une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges majoré de 30 % après le 16-04-2013 et exigible jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par l'expulsion ;

Condamnons [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 150 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboutons [REDACTED] du surplus des demandes ;

Condamnons [REDACTED] aux dépens dans les termes de l'article 696 du Code de Procédure Civile qui comprendront notamment le coût du commandement de payer ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire de droit,

Fait le 8 Octobre 2013, et signé par Madame Lucette CLUZEAU, faisant fonction de greffier, et Madame Marie Christine LE DUVEHAT, vice-président.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



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

