

JUGEMENT DU 9 Janvier 2017

RG n° 11-16-001066

DEMANDEUR(S) :

[REDACTED]
92350 LE PLESSIS ROBINSON

[REDACTED]
92350 LE PLESSIS ROBINSON

représentés par Me SALMON Jean Pierre, avocat
28 boulevard Verd de Saint Julien
92190 MEUDON

C/

DÉFENDEUR(S) :

[REDACTED]
94260 FRESNES
comparant en personne

[REDACTED]
94260 FRESNES
non comparante

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE : [REDACTED], Vice Présidente

GREFFIER : [REDACTED], F.F. de greffier

DÉBATS : Audience publique du 24 novembre 2016

DÉCISION : prononcée par mise à disposition des parties au greffe
réputée contradictoire et en premier ressort

minute en 5 pages

signée par [REDACTED], Vice Présidente et [REDACTED]



EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 8 avril 2016, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont fait assigner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] devant le tribunal d'instance de Villejuif afin que celui-ci, outre l'exécution provisoire :

- valide la délivrance du congé signifié le 28 novembre 2014 à effet du 30 mai 2015 pour motif légitime et sérieux et constate la résiliation du bail ;
- ordonne l'expulsion immédiate, sous astreinte, de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique si besoin est ;
- autorise le transport des meubles et objets aux risques et périls des défendeurs ;
- condamne solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à lui payer la somme de 3.867,11 euros au titre des loyers et charges impayés au 30 mai 2015 avec intérêts au taux légal, avec imputation des versements ultérieurs en priorité sur cette dette ;
- condamne solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à lui payer une indemnité d'occupation journalière de 60,78 euros, subsidiairement 30,39 euros, depuis le 1^{er} juin 2015 jusqu'à la libération effective des lieux ;
- condamne solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au versement d'une somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens comprenant les frais de signification de congé, outre les frais d'exécution à défaut de règlement spontané.

L'assignation a été notifiée au représentant de l'Etat dans le département, le 12 avril 2016.

A l'audience du 24 novembre 2016, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont sollicité le bénéfice de leur acte introductif d'instance et indiqué que le congé était motivé par l'antériorité d'une dette locative effacée dans le cadre d'une procédure de surendettement et la survenance d'un nouvel impayé locatif depuis.

Monsieur [REDACTED] a comparu en personne et Madame [REDACTED], citée à étude, était absente.

Monsieur [REDACTED] a contesté le montant de la dette réclamée et demandé des délais de paiement, expliquant avoir sollicité l'intervention du fonds de solidarité habitat et son relogement dans le secteur de l'habitat social depuis cinq ans. Il indiquait avoir repris des paiements depuis plusieurs mois, alors que lui et son épouse étaient en formation. Il demandait une remise de dette et des délais. Il signalait des virements mensuels depuis mai pour 2950 euros et des versements de la Caisse d'allocations familiales.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont transmis en cours de délibéré un décompte actualisé à décembre 2016 pour la somme de 7.901,17 euros, intégrant les virements produits à l'audience par Monsieur [REDACTED] et des versements de la Caisse d'allocations familiales.

Monsieur [REDACTED] a adressé pour sa part ses justificatifs de règlements et renouvelé sa demande de délais de paiement.



MOTIFS DE LA DECISION

Vu la loi du 6 juillet 1989, et notamment les articles 6,7,13,15 et 24, ainsi que les articles 1244-1 et 1244-2 du Code Civil, dans leur version antérieure au 1^{er} octobre 2016,

Vu le contrat de bail en date du 29 mai 2012, sur le logement situé [REDACTED] à FRESNES (94260), à effet du 1^{er} juin 2012,

Vu le congé pour motifs légitimes et sérieux délivré le 28 novembre 2014,

I - Sur la demande de validation du congé :

En l'espèce, les bailleurs, se prévalant de l'existence d'un impayé locatif depuis le mois de juillet 2014, pour la somme de 2968,83 euros, ont délivré un congé pour motifs sérieux et légitimes, par acte d'huissier signifié le 28 novembre 2014, six mois au moins avant l'expiration du bail au 29 mai 2015.

Cet impayé faisait suite à la mise en oeuvre, dans le cadre d'une procédure de traitement de la situation de surendettement des locataires, d'une suspension de l'exigibilité des créances de 24 mois en application le 30 juin 2014, notamment de la dette locative constituée à cette date à l'égard des bailleurs pour 3.652,36 euros.

Il est justifié que les défendeurs n'ont pas réglé leurs loyers et charges courants à compter de juillet 2014 jusque février 2015, alors même que la suspension ne visait que la dette antérieure et ne les dispensait pas de régler les loyers et charges à échoir à compter de juillet 2014.

Seuls des versements de la CAF intervenaient sur la même période, créant un impayé locatif de 2.968,83 euros pour la période de juillet 2014 à novembre 2014 inclus.

Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, orsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Considérant le respect des formes posées par l'article 15 précité, l'existence d'un motif légitime et sérieux consistant dans le manquement répété de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de leurs loyers et charges, il convient de valider le congé délivré et de dire que, le bail se trouve résilié de plein droit depuis le 29 mai 2015.

Il sera constaté l'absence de tout droit d'occupation des époux [REDACTED] depuis le 29 mai 2015 et ordonné, à défaut de départ volontaire, leur expulsion des lieux ainsi que celle de tout occupant de leur chef, dans les conditions prévues au dispositif et par l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le concours de la force publique étant octroyé, il n'y a pas lieu de prononcer d'astreinte.

Les époux [REDACTED] sont condamnés solidairement au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle qui sera fixée au montant des loyers et charges antérieurs (1018,27 euros en mai 2015), avec revalorisation annuelle de droit, à compter du 1^{er} juin 2015 jusqu'à la libération effective des lieux. Il convient d'écarter sur le fondement de l'article 1152 du code



civil dans sa version antérieure au 1^{er} octobre 2016 la majoration découlant de l'effet de la clause pénale manifestement excessif au regard de la situation de surendettement des défendeurs et de la réalité du préjudice locatif des demandeurs.

II - Sur la demande en paiement :

Monsieur [REDACTED] conteste le montant de la dette locative.

Or, il résulte du décompte produit et des justificatifs de paiement adressés par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] que :

- la somme de 3867,11 euros était exigible au mois de mai 2015 inclus, au titre des loyers et charges arrêtés à la résiliation du bail, sans que Monsieur [REDACTED] justifie de paiement complémentaire à ceux crédités au décompte locatif,

- les indemnités d'occupation étaient dues pour la période du 1^{er} juin 2015 au mois de novembre 2016 inclus pour la somme de 18328,86 euros. [REDACTED] a procédé à des paiements pour la somme de 6769,58 euros sur la même période et les demandeurs ont perçu des allocations logement pour un montant de 8.543,49 euros. Il est donc dû à ce titre la somme de 3015,79 euros.

Dès lors, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront solidairement condamnés au paiement de ces sommes, augmentées des intérêts au taux légal tel que précisé au dispositif, conformément aux dispositions de l'article 1153 du Code civil.

Considérant la perception de ressources mensuelles de 2566,82 euros et des charges liées à la présence de quatre enfants, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ne sont pas parvenus à honorer la totalité de leurs échéances mensuelles. La persistance d'une situation de surendettement ne permet pas de s'assurer du sérieux de la proposition de paiement échelonné, dès lors que les versements sur les échéances courantes ne sont pas effectués en totalité.

La demande de délais de paiement est rejetée.

III - Sur les demandes accessoires

Sur l'exécution provisoire :

L'ancienneté de la créance, son montant, et l'issue du litige justifient de faire droit à la demande d'exécution provisoire de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].

Sur les frais et dépens :

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont condamnés solidairement aux dépens comprenant les frais de signification du congé.

Les frais d'exécution seront recouvrés conformément à l'article L 111-8 du code des procédures civiles d'exécution.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais exposés et non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort, mis à disposition au greffe,



VALIDE le congé délivré le 28 novembre 2014 par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED],

CONSTATE que la résiliation du bail consenti sur le logement situé [REDACTED] à FRESNES (94260) à la date du 29 mai 2015 ;

ORDONNE, faute de départ volontaire de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], leur expulsion, ainsi que celle de tout occupant de leur chef, avec au besoin le concours de la force publique et ce conformément aux dispositions des articles L 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution .

RAPPELLE qu'en ce qui concerne les meubles, il conviendra d'appliquer les dispositions des articles L 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution;

CONDAMNE en deniers et quittances valables, solidairement, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] :

- la somme de 3867,11 euros, au titre des loyers et charges arrêtés au mois de mai 2015 inclus avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- la somme de 3015,79 euros au titre des indemnités d'occupation dues pour la période du mois de juin 2015 au mois de novembre 2016 inclus, augmentée des intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

REJETTE la demande de délais de paiement ;

CONDAMNE solidairement, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer actuel et des charges, sans majoration, à compter du 1^{er} décembre 2016 et jusqu'à la complète libération des lieux, avec revalorisation annuelle de droit ;

LAISSE à la charge de chaque partie les frais exposés et non compris dans les dépens ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples et contraires ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

CONDAMNE solidairement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux entiers dépens, comprenant le coût de la signification de congé.

DIT que les frais d'exécution seront recouvrés le cas échéant, conformément à l'article L 111-8 du code des procédures civiles d'exécution

AINSI jugé et mis à la disposition des parties au greffe, le 9 janvier 2017.

LE GREFFIER



LE JUGE



EN CONSEQUENCE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE
Mande et assigne
A Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de mettre
la présente décision en exécution
A Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de la République
près les tribunaux de la République Française
A Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de la République Française
à l'effet main forte lorsqu'il en sera également requis
Fait à Paris le 09/01/2017
Le Juge de l'Exécution

Bj

