Doctrine

Tribunal d'instance de Boulogne-Billancourt, 10 janvier 2023, n° 11-22-000275

TI Boulogne-Billancourt
10 janvier 2023

Sur la décision

Référence : TI Boulogne-Billancourt, 10 janv. 2023, n° 11-22-000275

Juridiction : Tribunal d'instance de Boulogne-Billancourt

Numéro(s) : 11-22-000275

Sur les parties

Avocat(s) :
Antoine CHRISTIN

Texte intégral

Min N° 26123 RG N° 11-22-000275 Extrait des minutes du

Greffe du Tribunal de proximité CABINVEST de Boulogne-Billancourt C/

X Y

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE TRIBUNAL DE PROXIMITE BOULOGNE BILLANCOURT [...], [...]

JUGEMENT DU 10 janvier 2023

DEMANDEUR:

Société Civile Immobilière CABINVEST, [...], [...],

représentée par M^{e} CHRISTIN Antoine, avocat au barreau de HAUTS DE SEINE

DÉFENDEUR :
Monsieur X Y, demeurant 127 avenue Jean-Baptiste Clément, [...], [...],

non comparant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : M^{me} Audrey GOUBIL, Vice-Présidente Greffier : M^{me} H. GUIDO

DÉBATS:

Audience publique du :8 novembre 2022

Jugement rendu publiquement, par mise à disposition au greffe le 10 janvier 2023

10/01/23 Copie exécutoire délivrée le :

- M^{e} CHRISTIN

- Monsieur X

Copie certifiée conforme délivrée le :

s

Par acte sous seing privé du 15 novembre 2020, à effet du 16 novembre 2020, pour une durée de trois ans renouvelable, la SCI CABINVEST a donné à bail à Y X un local à usage

d'habitation situé 127, avenue Jean Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt, moyennant un loyer mensuel révisable de 480 euros outre une provision sur charges de 70 euros par mois et le versement d'un dépôt de garantie de 480 euros.

Par acte d'huissier de justice délivré le 28 mars 2022, la SCI CABINVEST a fait assigner son locataire, Y X, devant le juge des contentieux de la protection de Boulogne

Billancourt, aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

► dire et juger que Y X n'a pas respecté ses obligations découlant du bail conclu avec la SCI CABINVEST le 15 novembre 2010 en raison du retard et du non-paiement des loyers,

▸ prononcer la résiliation judiciaire du bail signé le 15 novembre 2010 à compter du jugement à intervenir,

dure et juger que Y X sera déchu de tout titre d'occupation vis à vis de la studette sis 127 avenue Jean-Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt,

▸ condamner la SCI CABINVEST à quitter les lieux dès la signification du jugement à intervenir en les laissant en bon état d'entretien et de réparation et ce, sous astreinte de 20 euros par jour de retard en sus de l'indemnité d'occupation,

dire et juger qu'à défaut de libération volontaire des lieux, Y X pourra faire

▶

procéder à l'expulsion du locataire, et de tous occupants de son chef,

► dire que les meubles garnissant le logement seront transportés et séquestrés dans tout endroit de son choix aux frais et risques du locataire,

condamner Y X, au paiement de la somme principale de 17.557,36 euros au titre des loyers et charges arrêtés à la date du 28 mars 2022, échéance de mars 2022 incluse, assortie des intérêts au taux légal à compter du 07 mai 2021 sur cette somme, ainsi qu'à une une indemnité d'occupation mensuelle égale à la somme de 19,52 euros par jour à compter du premier jour du mois suivant la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux,

condamner Y X au paiement d'une indemnité de 1.800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, incluant notamment le coût du commandement délivré le 07 mai 2021 et sa dénonciation à la CCAPEX,

rappeler l'exécution provisoire.

▶

L'affaire a été appelée à l'audience du 08 novembre 2022. la SCI CABINVEST, représentée par son conseil, a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance.

Y X, bien que régulièrement citée à étude, n'a pas comparu.

Aucun retour n'est parvenu au tribunal s'agissant de l'évaluation de sa situation sociale et financière.

Après la clôture des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 10 janvier 2023, par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DU JUGEMENT

ALIX termes de l'article 472 du code de procédure civile, l'absence de Y X ne fait pas obstacle à ce qu'une décision soit rendue sur le fond du litige, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Il convient de préciser que les demandes tendant à voir « dire et juger » ne sont pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile pour autant qu'elles ne peuvent être susceptible d'exécution. En conséquence, elles ne donneront lieu à aucune mention dans le dispositif de la présente décision.

Sur la recevabilité de la demande

Il résulte de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 que la notification de l'assignation au service de la Préfecture doit être faite deux mois avant la date de l'audience.

L'assignation a été adressée au service compétent de la Préfecture par lettre recommandée avec avis de réception le 31 mars 2022, soit deux mois au moins avant la première audience, conformément à

l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989.

La demande est donc recevable.

Il est, par ailleurs, justifié de la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives deux mois avant la délivrance de l'assignation, le 11 mai 2021, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi du 6 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

Sur la demande en paiement au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés

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.

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que Y X n'a pas réglé avec régularité le montant des loyers, charges et indemnités d'occupation, de sorte qu'à ce titre reste due à la date du 23 mars 2022, échéance de mars 2022 incluse, la somme de 17.557,36 euros.

La créance étant justifiée, il convient, en conséquence, de condamner Y X au paiement de la somme de 17.557,36 euros.

Sur la demande de résolution du contrat de bail

Il résulte des articles 1224 et suivants du code civil que la résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier ou d'une décision de justice. La résolution met fin au contrat et prend effet à la date fixée

par le juge. Lorsque les prestations échangées ont trouvé leur utilité au fur et à mesure de l'exécution réciproque du contrat, il n'y a pas lieu à restitution pour la période antérieure à la dernière prestation n'ayant pas reçu sa contrepartie.

Par acte d'huissier du 07 mai 2021, la SCI CABINVEST a fait délivrer à Y X un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant de 15.577,91 euros. A la date de l'audience, la dette locatif n'a pas été apurée. Depuis le 1er février 2019, le locataire n'a versé qu'un total de 600 euros à son bailleur. La dette de loyer de loyer n'a cesser d'augmenter. Ces éléments constituent un manquement grave du locataire ses obligations qui justifie le prononcé de la résiliation du contrat à la date de la présente décision.

Sur la demande d'expulsion

Y X se trouvant occupant sans droit ni titre du fait de la résiliation du bail, il y a lieu de dire que son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourra en conséquence être poursuivie, si besoin avec le concours de la force publique et avec l'assistance d'un serrurier.

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre Y

X à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte, le bailleur obtenant par ailleurs une indemnité d'occupation.

S'agissant de la demande de transport et de séquestration des meubles, les dispositions des articles L. 433-1 et -2 du code des procédures civiles d'exécution portant sur l'entrepôt des meubles et objets mobiliers à la date de l'expulsion relèvent des formalités susceptibles d'être mises en œuvre sous le contrôle du juge de l'exécution dans le cadre des opérations d'expulsion, et ne sauraient à priori servir de base légale à une décision de la juridiction compétente pour statuer sur la résiliation du contrat de bail. Il convient en conséquence de débouter la SCI CABINVEST de sa demande portant sur le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les locaux loués.

Sur l'indemnité d'occupation

Le contrat de bail est résilié à compter du 10 janvier 2023. Néanmoins, il est demandé la condamnation de Y X à payer une indemnité d'occupation à compter du premier jour du mois suivant la résiliation du bail. En conséquence, il convient de fixer le montant de

l'indemnité d'occupation journalière due à compter de cette date, soit le 1er février 2023, et jusqu'à la libération définitive des lieux à la somme de 19,52 et de condamner Y X à son

paiement.

Sur les demandes accessoires

En application de l'article 696 du code de procédure civile, Y X qui succombe sera condamné aux dépens de l'instance, qu'il n'appartient pas au juge de lister en ce qu'ils sont limitativement énumérés par l'article 695 du code de procédure civile.

L'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. La demande de la SCI CABINVEST sur ce point sera donc rejetée.

Il sera rappelé qu'aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont exécutoires à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats en audience publique par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire, et en premier ressort,

CONDAMNE Y X à payer à la SCI CABINVEST la somme de 17.557,36 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés, décompte arrêté à la date du 28 mars 2022, échéance de mars 2022 incluse ;

PRONONCE la résiliation du contrat de bail conclu le 15 novembre 2020 entre la SCI

CABINVEST d'une part, Y X d'autre part, concernant un appartement à usage d'habitation sis 127, avenue Jean Baptiste Clément à Boulogne-Billancourt;

ORDONNE en conséquence à Y X de quitter les lieux et de restituer les clés, au plus tard deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux délivré conformément à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

DEBOUTE la SCI CABINVEST de sa demande tendant à voir assortir d'une astreinte l'obligation de quitter les lieux du locataire ;

DIT qu'à défaut pour Y X d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, la SCI CABINVEST pourra faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier, dans les conditions prévues par les articles L. 411-1 et s. du code des procédures civiles d'exécution;

CONDAMNE Y X à payer à compter du 1er février 2023 à la SCI CABINVEST une indemnité d'occupation journalière d'un montant égal à 19,52 euros étant précisé que ladite indemnité sera due jusqu'à la libération effective des lieux ;

CONDAMNE Y X aux dépens;

DEBOUTE la SCI CABINVEST de sa demande au titre des frais irrépétibles ;

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

LA PRÉSIDENTE LA GREFFIÈRE

La République Française mande et ordonne à tous huissiers de

En Conséquence justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution. Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de proximité d'y tenir la main. A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

[...], le A BORR

B

U

A

5 Le greffier