Doctrine

Tribunal d'instance de Rambouillet, 6 décembre 2022, n° 11-22-000402

TI Rambouillet
6 décembre 2022

Sur la décision

Référence : TI Rambouillet, 6 déc. 2022, n° 11-22-000402

Juridiction : Tribunal d'instance de Rambouillet

Numéro(s) : 11-22-000402

Sur les parties

Avocat(s) :
Antoine CHRISTIN

Texte intégral

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE VERSAILLES

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS TRIBUNAL DE PROXIMITE EXTRAIT DE MINUTES DU GREFFE

56, Rue Gambetta DU TRIBUNAL DE PROXIMITE

[...] de RAMBOUILLET JUGEMENT 01.30.46.29.66

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, 01-30-46-29.60 (L.M. M.V 9H-12H) et le 6 décembre, civil.tprx-rambouillet@justice.fr

Après débats à l'audience publique du 11 octobre 2022, sous la Présidence de Madame X Y, Magistrat à titre temporaire déléguée par ordonnance de M. le Président du RG N° 11-22-000402 Tribunal Judiciaire de VERSAILLES en date du 16/12/2021, exerçant les fonctions de juge des contentieux de la protection au Minute N°: 2022/ 542 Tribunal de Proximité de Rambouillet, assistée de Madame

EYRAUD Edeline, Greffier, et en présence de Madame

Z Y, auditrice de justice JUGEMENT: réputé contradictoire a été rendu le jugement suivant, en indiquant que la décision 1er ressort serait mise à disposition au greffe aux horaires d'ouverture au public le 06/12/2022, conformément aux dispositions du deuxième DU: 06/12/2022 alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile ;

ENTRE:
Monsieur E F G
Monsieur E F-G, [...], Madame A B

C/ MAUREPAS, Madame C D Madame A B, [...],

MAUREPAS,

représenté(e) par M^e CHRISTIN Antoine, avocat du barreau de HAUTS DE SEINE

DEMANDEUR(S) Exécutoire délivrée : le 06/11/2022 à M^e CHRISTIN ET:

Copies délivrées Madame C D, demeurant [...], le [...], à M[e] CHRISTIN

- Préfecture non comparante, ni représentée

DEFENDEUR(S)

RAPPEL DES FAITS
Monsieur F-G E et Madame B A (ci-après les consorts

E-A) ont donné à bail à Madame D C une maison individuelle à usage d'habitation située au [...] par contrat du 25 juillet

2009, pour un loyer mensuel initial de 1372 euros hors charges.

Des loyers étant demeurés impayés, les consorts E-A ont, le 28 avril 2022, fait signifier à Madame D C, au visa de la clause résolutoire insérée au contrat de bail, un commandement de payer la somme en principale de 2966, 44 euros et de justifier la souscription d'une assurance contre les risques locatifs.

Il lui a également été signifiée à la même date, une sommation d'avoir à justifier de

l'entretien de la chaudière et du ramonage des conduits de la cheminée. Une saisie-conservatoire de créances a été sollicitée auprès de la Banque Postale 20 juillet 2022.

La citation à comparaître devant le Juge des contentieux de la protection de Rambouillet à l'audience du 11 octobre 2022, n'ayant pu être signifiée à Madame D C, en l'absence de domicile connu, un procès-verbal de recherches infructueuses a été dressé par le commissaire de Justice le 8 août 2022, conformément aux dispositions de l'article 659 du Code de Procédure Civile.

Les consorts E-A sollicitent aux termes de leur assignation en date du 2 août 2022, au visa des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et des articles 1224, 1227, 1231-1 et 1741 du code civil de :

-dire et juger que Madame D C n'a pas respecté ses obligations découlant du bail conclu avec les consorts E-A le 25 juillet 2009,

- prononcer la résiliation judiciaire du bail à compter du jugement à intervenir,

-dire et juger que Madame D C sera, à compter du jugement à intervenir, déchue de tout titre d'occupation vis-à-vis de la maison individuelle sise [...]

LA VERRIERE,

-condamner Madame D C ainsi que tous occupants de son chef, 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,

-qu'à défaut de libérer les lieux, les consorts E-A seront autorisés à procéder à son expulsion ainsi que tout occupant de son chef, au besoin avec le concours d'un huissier de

Justice, de la force publique et d'un serrurier,

-que dans telle hypothèse, ils seraient autorisés à vider les lieux de tous meubles ou objets trouvés sur place et à les confier à un garde-meubles aux frais et risques et périls de Madame

D C,

-condamner Madame D C à leur payer la somme de 8899,32 euros au titre de

l'arriéré de loyers et charges arrêté au mois de juin 2022 inclus, cette somme étant à parfaire à la date de la résiliation du bail, tout paiement éventuellement intervenu ultérieurement et qui ne serait pas prise en compte dans la présente assignation devant être imputé sur cet arriéré de loyers, puis pour l'éventuel surplus, sur les indemnités d'occupation;

- condamner Madame D C à leur payer une indemnité d'occupation de 48,73 euros par jour, à compter du premier jour du mois suivant la résiliation du bail et jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clés ;

- condamner à titre conservatoire, Madame D C à leur payer la somme de 10

000 euros à titre de dommages-intérêts résultant des dégradations constatées dans le jardin;

1

– débouter Madame D C de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions ; condamner Madame D C au paiement de la somme de 1 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, qui comprendront le coût du commandement de payer, et de la sommation de faire du 28 avril 2022, de la dénonciation à la

CCAPEX du 3 mai 2022 et de la saisie-conservatoire du 20 juillet 2022 ;

- rappeler l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Par courrier en date du 26 septembre 2022, Madame D C a informé les consorts E-A de son intention de quitter les lieux le 31 octobre 2022.

A l'audience du Juge des contentieux de la protection du 11 octobre 2022, les consorts

E-A, régulièrement représentés, maintiennent l'intégralité de leurs demandes. Ils font valoir que la locataire n'a pas respecté les obligations découlant du bail en raison des retards et du non-paiement des loyers, de l'absence de justification d'une assurance contre les risques locatifs, de l'absence de justification de l'entretien de la chaudière, du ramonage des conduits de la cheminée et de l'entretien du jardin. S'agissant de la demande d'indemnisation relative au manque d'entretien du jardin, les demandeurs font valoir qu'ils vont devoir engager des frais très importants pour le remettre en état.
Madame D C, ne comparait pas et n'est pas représentée.

L'affaire a été mise en délibéré au 06 décembre 2022 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION
Madame D C n'étant ni comparante, ni représentée à l'audience, le jugement sera réputé contradictoire en application de l'article 473 du code de procédure civile, du seul fait est susceptible d'appel.

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

Sur la recevabilité :

Aux termes de l'article 24 I et III de la loi du 6 juillet 1989, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers est notifiée au représentant de l'État dans le département au moins deux mois avant l'audience.

En l'espèce, une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture des Yvelines par voie électronique via la plateforme EXPLOC le 9 août 2022, soit plus de deux mois avant l'audience. Par ailleurs, les consorts justifient avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par voie électronique via la plateforme EXPLOC le 3 mai 2022, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 2 août 2022, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

2

Sur la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail

Aux termes de l'article 1184 du code civil (repris aux articles 1224 et suivants du code civil),

‹ la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances '›.

En application de l'article Article 7a de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus

Par ailleurs, l'article 7 g) de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 oblige au locataire "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 l'espèce, il résulte des documents versés aux débats et notamment des courriels en date des 16 décembre 2021, 25 janvier 2022 et 18 février 2022 adressés par Madame B A à Madame D C, que celle-ci avait régulièrement des retards dans le paiement des loyers et ce à compter du mois de novembre 2021.

Par ailleurs, il convient de constater que Madame D C a totalement cessé de payer les loyers à compter du mois de mars 2022 jusqu'à ce jour, malgré le commandement de payer délivré le 28 avril 2022 et que la dette locative s'élève au jour de l'assignation à un montant de 8 899,32 euros, selon le décompte fourni par les demandeurs.

La défenderesse n'a pas non plus justifié de la souscription d'un contrat d'assurance contre les risques locatifs, ni de l'entretien de la chaudière et du ramonage des conduits de cheminée, alors que ces obligations étaient inscrites au contrat de bail et qu'elle avait été sommée de le faire dans un premier temps directement par les bailleurs puis par huissier.

Il résulte de ce qui précède que Madame D C a gravement manqué aux obligations qui lui incombaient en tant que locataire, et qu'il convient par conséquent de prononcer la résiliation du contrat de bail à compter du 2 août 2022, date de l'assignation.

L'expulsion de Madame D C et de tous occupants de son chef sera ordonnée, en conséquence, selon les modalités prévues au dispositif ci-après.
Madame D C sera également condamnée à payer aux bailleurs une indemnité

d'occupation à compter du 2 août 2022, date de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux.

Cette indemnité d'occupation sera fixée à un montant de 48,73 euros par jour correspondant au montant du loyer qui aurait été du pendant la même période à défaut de résiliation du bail, ce afin de réparer le préjudice découlant pour les demandeurs de l'occupation indue de leur bien et de leur impossibilité de le relouer.

Le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles L. 433-1, L. 433-2, R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion.

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre Madame D C à quitter les lieux, et Madame D C ayant informée ses bailleurs de sa volonté de quitter les lieux au 31 octobre 2022, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte. les bailleurs obtenant par ailleurs une indemnité d'occupation.

Sur la créance du bailleur:

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, les consorts E-A produisent un décompte démontrant que
Madame D C restait devoir, après soustraction des frais de poursuite, la somme de 8899,32 euros à la date du 2 août 2019, échéance du mois d'août 2022 incluse.

La défenderesse, non comparante, n'apporte, par définition, aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de cette dette.

Elle sera par conséquent condamnée au paiement de cette somme de 8 899,32 euros, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 2966, 44 euros à compter du commandement de payer (28 avril 2022), et à compter du présent jugement pour le surplus conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1231-7 du code civil.

Sur la demande de dommages-intérêts fondée sur l'absence d'entretien du jardin

En application de l'article 1147 du code civil (devenu l'article 1231-1 du code civil), le débiteur est condamné s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

Aux termes de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, les consorts E-A ne produisent aucun document probant, tel un constat d'huissier ou à tout le moins des photographies, permettant au juge de constater que le jardin ne serait pas entretenu au point de nécessiter une remise en état d'un montant de 10 000 euros.

Le courriel de Madame D C en date du 27 décembre 2016 est insuffisant, au vu de son ancienneté à établir que le jardin ne serait pas, au jour de l'assignation, entretenu.

Il en résulte que la demande de dommages-intérêts devra être rejetée.

Sur les demandes accessoires :
Madame D C, partie perdante, supportera la charge des dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation. de la sommation de faire, de la saisie-conservatoire et des notifications à la préfecture.

Compte tenu des démarches judiciaires qu'ont dû accomplir les consorts E-A. Madame D C sera condamné à leur verser la somme de 1000 euros au titre de

l'article 700 du code de procédure civile.

Il convient de rappeler enfin qu'aux termes des dispositions des article 514 et 514-1 du Code de procédure civile, applicables au présent litige, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

PAR CES MOTIFS,

Le Juge des contentieux de la protection siégeant au Tribunal de proximité de

Rambouillet, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

PRONONCE à la date du 2 août 2022, la résiliation du contrat de bail conclu le 25 juillet

2009 entre d'une part Monsieur F-G E et Madame B A et d'autre part, Madame D C concernant le logement à usage d'habitation situé au [...];

ORDONNE en conséquence à Madame D C de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement ;

DIT qu'à défaut pour Madame D C d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, Monsieur F-G E et Madame B A pourront, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

RAPPELLE qu'à défaut d'enlèvement des meubles par Madame D C, il y sera procédé à ses frais dans les conditions prévues aux articles L 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution :

CONDAMNE Madame D C à payer à Monsieur F-G E et Madame B A une indemnité d'occupation d'un montant de 48,73 euros par jour à compter du 2 août 2022, et ce jusqu'à la libération effective des lieux ainsi que de tous occupants de son chef, assortis des intérêts légaux à compter de leur date d'exigibilité ;

CONDAMNE Madame D C à payer à Monsieur F-G E et Madame B A la somme de 8899,32 euros au titre de l'arriéré locatif, échéance du mois d'août 2022 incluse, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 2966,

44 euros à compter du commandement de payer (28 avril 2022), et à compter du présent

jugement pour le surplus conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1231-7 du code civil;

REJETTE la demande d'astreinte présentée par Monsieur F-G E et Madame

B A;

REJETTE la demande de dommages-intérêts présentée par Monsieur F-G E et
Madame B A;

CONDAMNE Madame D C à payer à Monsieur F-G E et Madame B A la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNE Madame D C aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation, de la sommation de faire, de la saisie conservatoire de créances et des notifications et à la préfecture;

RAPPELLE que la charge des frais d'exécution forcée est régie par les dispositions d'ordre public de l'article L 111-8 du code des procédures civiles d'exécution et qu'il n'appartient pas au juge du fond de statuer par avance sur le sort de ces frais :

RAPPELLE que la présente décision est immédiatement exécutoire;

DÉBOUTE les parties de toutes autres demandes différentes, plus amples ou contraires au présent dispositif.

Ainsi jugé et signé le 6 décembre 2022 par Y X, Magistrat à titre temporaire exerçant les fonctions de Juge des contentieux de la protection et par Edeline EYRAUD, Greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

* En conséquence, la République française mande et ardonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de motive iadite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Le greffier Le juge Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la Force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront flenler En foi de quoi la présente décision, revêtue de la formule exécutoire, a été signée et délivrée par le Greffler

Fonctionnel du Tribunal de Proximité de RAMBOUILLET. » légalement requis.

Le : 66/12/2022 Le Greffier Fonctionnel

TRIBUNAL

T E P R O X

IM A T E D E

I

E

L

T

U

O

A

M

B

L

R