

TRIBUNAL D'INSTANCE
52 rue du Chateau d'Eau
75475 - PARIS CEDEX 10

ORDONNANCE DE REFERE DU 5 janvier 2011

Références : RG n° 12-10-000189

DEMANDEUR :

PARIS HABITAT - OPH 21 Bis rue Claude Bernard. 75253 PARIS
CEDEX 05,

représenté(e) par Me CHARLIE Patrice, avocat au barreau de PARIS

DEFENDEUR :

PARIS HABITAT - OPH

C/

[REDACTED]
représenté(e) par Me COUTANCEAU Agnès, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

- lors de l'audience publique du 8 décembre 2010

PRESIDENT : Rémi CERESA, Vice-Président

GREFFIER : Claudine BOFFY, Faisant fonction

- lors du prononcé de la décision :

PRESIDENT : Rémi CERESA, Vice-Président

GREFFIER : Claudine BOFFY, Faisant fonction

DECISION:

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe
le 5 janvier 2011.

Par acte d'huissier en date du 25 janvier 2010, Paris Habitat OPH a assigné Mme T. en référé aux fins d'obtenir:

- la constatation du jeu de la clause résolutoire stipulée dans le bail passé le 10 juin 1998 et mentionnée dans un commandement de payer délivré le 10 novembre 2009,
- l'expulsion du défendeur ainsi que celle de tous occupants de leur chef,
- leur condamnation au paiement :
 - . de la somme de 1 850,16 € avec intérêts au taux légal à compter du commandement sur la somme de 1 642,86 € et de l'assignation sur le surplus
 - . d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer charges en sus
 - . d'une somme de 800 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

A l'audience la demande en paiement est portée à 2 273,43 €, terme d'octobre 2010 inclus.

Mme T. demande l'échelonnement de la dette par 24 mensualités et la suspension corrélatrice de la clause résolutoire.

L'assignation a été notifiée le 27 janvier 2010 au préfet de Paris.

MOTIFS

Paris Habitat OPH produit notamment :

- le bail signé entre les parties à compter du 15 juin 1998.
- un commandement de payer visant la clause résolutoire pour défaut de paiement d'un loyer insérée dans le bail, délivré le 10 novembre 2009, demeuré infructueux pendant le délai de deux mois, réclamant paiement de 1 642,86 € en principal, régulier en la forme au regard des exigences de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.
- un extrait de compte locataire terme de janvier 2010 inclus

Il résulte de ces pièces que la créance du bailleur s'élève en principal à la somme de 1 936, 68 €, qui doit être mise à la charge du défendeur locataire, avec les intérêts à compter des sommations de payer versées aux débats.

Le délai de deux mois figurant dans la clause résolutoire pour permettre au locataire de régulariser a expiré sans que la dette soit payée.

Cependant Mme T. règle depuis quelque temps le loyer courant et le FSL a émis le 16 juin 2010 une décision de principe de prise en charge de la dette estimée alors à 2 346 €. Il en résulte que Mme T. est en état de régler la dette par un échelonnement. En conséquence, il convient de lui accorder des délais selon les modalités prévues au dispositif de la présente décision et de suspendre corrélativement les effets de la clause résolutoire. Le délai comprend d'abord un report d'exigibilité pour permettre le versement de la subvention FSL puis un échelonnement en 18 mois.

Si cependant ces délais n'étaient pas respectés, l'intégralité de la dette serait immédiatement exigible, après une ultime mise en demeure, la clause résolutoire serait acquise et l'expulsion ordonnée.

L'équité ne commande pas de faire droit à la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

Enfin, Mme T. bénéficiant de l'aide juridictionnelle et ayant de faibles ressources il

convient de laisser à la charge de l'Etat une partie des dépens comme prévu au dispositif en application des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1991.

PAR CES MOTIFS

Condamnons Mme T. [redacted] à titre provisionnel à payer à Paris Habitat OPH la somme de 1 936,68 € au titre des loyers et charges arrêtés au 26 novembre 010 inclus, avec intérêts au taux légal sur 1 642,86 € à compter du 10 novembre 2009 et à compter du 25 janvier 2010 sur le surplus.

Reportons l'exigibilité de cette dette au 5 du sixième mois suivant la signification de l'ordonnance.

Autorisons Mme T. [redacted] à se libérer de cette dette par 17 fractions mensuelles de 110 euros en plus du loyer courant, et une 18ième échéance majorée du solde de la dette et des dépens de la présente instance, chaque versement de l'échelonnement devant avoir lieu le 5 de chaque mois, et la première fois le 5 du sixième mois qui suit la signification de l'ordonnance,

Rappelons que le loyer courant à terme contractuel est payable sans report

Suspendons les effets de la clause résolutoire pendant le cours des délais,

Disons qu'à défaut d'un seul paiement à son échéance, la totalité des sommes restant dues deviendra immédiatement exigible et la clause résolutoire sera acquise, 8 jours après la première présentation d'une lettre recommandée de mise en demeure.

Autorisons en ce cas le bailleur à faire procéder à l'expulsion des défendeur du logement sis [redacted] [redacted] ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, faute par eux de respecter l'une quelconque des échéances prévues ci-dessus, avec l'assistance de la force publique en cas de besoin,

Disons qu'en ce cas l'indemnité d'occupation mensuelle que Mme T. [redacted] devront payer à compter de la déchéance du terme et jusqu'à leur départ effectif des lieux caractérisé par la restitutions des clefs au bailleur, sera égale au montant du loyer et de ses accessoires; condamne Mme T. [redacted] à payer cette indemnité dans ce cas.

Rejetons la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile;

Laissons à la charge de l'Etat les deux tiers des dépens.

Condamnons Mme T. [redacted] aux tiers des dépens de l'instance, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, et qui seront recouverts au terme de l'échéancier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

