Tribunal d'Instance
de VILLEURBANNE
3 Rue du Docteur Papillon
69100 VILLEURBANNE
04 72 13 83 00

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CA
RG N 11-14-002239

Minute : 15/ 757

JUGEMENT
Du : 30/04/2015

IMMOBILIERE RHONE ALPES
(IRA)

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DE VILLEURBANNE

C/

HUMBERT Nicolas
HUMBERT Nathalie

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 30 Avril 2015, sous la présidence de Pascale NORE, Président, assistée de Christophe ALLOIN, Greffier,

Après débats à l'audience du 5 mars 2015, le jugement suivant a été rendu :

ENTRE :

DEMANDEUR :

S.A. IMMOBILIERE RHONE ALPES (IRA) venant aux droits de la S.A HMF
16, rue Jean Desparmet, 69008 LYON,
représentée par Me BONNET Stéphane, avocat du barreau de LYON (T 502)

D'UNE PART,

ET :

DEFENDEURS :

Monsieur

non comparant

Madame

représentée par Me GALLAPONT Anne-Laure, avocat du barreau de LYON (T 1016)

D'AUTRE PART,

PIÈCES DÉLIVRÉES :

Grosse, copie, dossier à.....
Grosse, copie, dossier à.....
Délivré le .....

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 27 janvier 2011, la société immobilière Rhône-Alpes (ci-après dénommée IRA) venant aux droits de la SA HMF a donné à bail à Nicolas et Nathalie [illegible] un local à usage d'habitation situé à Vaulx-en-Velin, [illegible] is.

Des loyers et charges n'ayant pas été réglés, elle a fait délivrer le 2 juin 2014 un commandement de payer la somme principale de 3623,06 € au titre des arriérés de loyer et charges dues au 30 avril 2014 en visant la clause résolutoire contenue au bail.

Ce commandement étant demeuré sans effet, par acte d'huissier en date du 5 août 2014, le bailleur a assigné les locataires en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et expulsion ou à défaut en prononcé de la résiliation judiciaire, paiement solidaire de la somme de 2784,57 € au titre des loyers et charges impayés arrêtés au 4 août 2014, paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et charges locatives jusqu'au départ effectif des lieux, d'une somme de 500 € à titre de dommages et intérêts et d'une somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens, dans lesquels seront compris les frais de commandement de payer le tout avec le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'assignation a été régulièrement notifiée au préfet, représentant de l'État, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception en date du 11 août 2014.

À l'audience du 5 mars 2015, l'IRA a actualisé sa demande à la somme de 2335,08 €, échéance du mois de février 2015 incluse et frais déduits.

Régulièrement assigné à l'étude de l'huissier, [illegible] a pas comparu ni ne s'est fait représenter.

Par écritures soutenues oralement à l'audience, [illegible] Γ a reconnu que les défendeurs étaient redevables d'une somme de 2312,22 € au titre de l'arriéré de loyer et a sollicité de pouvoir s'acquitter de sa dette dans un délai de 36 mois par mensualité par 35 mensualités de 64,22 € et la dernière correspondant au solde des sommes dues. À titre subsidiaire, elle demande que lui soit accordé un délai de 36 mois pour quitter les lieux. Elle s'oppose au paiement de dommages et intérêts supplémentaires et l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

Après avoir rappelé que, malgré de graves difficultés de santé, elle a réussi à régler une partie de l'arriéré depuis la délivrance du commandement de payer et a obtenu une aide de 1500 € au titre du FSL, elle estime que le décompte du bailleur actualisé à 2602,23 € doit être retenu à concurrence de 2312,22 € déduction faite des frais de procédure pour 168,37 €, trois fois 7,62 au titre « d'autres produits » en février, mars et avril 2014 et 98,78 € au titre des « frais » de juin 2013.

Rappelant qu'elle vit des prestations sociales et familiales à concurrence de 1030 € par mois, elle ajoute que le logement est adapté à sa situation et rappelle qu'elle élève seule sa fille de 10 ans et qu'elle soutient sa fille ainée, elle-même, en grandes difficultés.

L'IRA maintient sa demande et s'en rapporte à justice sur la demande reconventionnelle.
Elle précise avoir déduit du dernier décompte fourni l'ensemble des frais à l'exception de ceux

intutilés « autres produits » qui correspondent à l'indemnité prévue à l'article L442-5 du code de la construction et de l'habitation.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la résiliation du bail

L'article 7 a) de la loi n° 89 -462 du 6 juillet 1989 prévoit que le preneur est tenu de payer le prix du bail et les charges aux termes convenus.

Le bail stipule qu'à défaut de paiement aux termes convenus du loyer et des charges ou en cas de non-paiement du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer resté sans effet, celui-ci sera résilié de plein droit.

Les locataires ne justifiant pas avoir apuré les causes du commandement régulier qui leur a été délivré le 2 juin 2014 dans le délai de deux mois, il y a lieu de constater la résiliation du bail à compter du 3 août 2014.

Sur la demande en paiement des arriérés de loyer et de charges et de l'indemnité d'occupation

Il ressort des pièces versées aux débats que le montant des loyers et charges impayés échus au 2 mars 2015 s'établit à la somme de 2312,22 €, échéance du mois de février incluse. Sont déduits du décompte produit, des frais du 30 juin 2013 et du 31 juillet 2014 pour la somme totale de 267,15 € ainsi que la somme de 22,86 € correspondant aux postes « autres produits », le bailleur ne démontrant pas que la locataire n'aurait pas répondu à l'enquête prévue à l'article L422-5 du code de la construction et de l'habitation. En conséquence, il convient de condamner solidairement les locataires à payer à l'INA la somme de 2312,22 €, outre intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

Il convient de fixer l'indemnité mensuelle d'occupation à une somme équivalente au loyer en cours et aux charges jusqu'à la libération effective des lieux.

Sur les dommages et intérêts

L'IRA qui ne justifie pas avoir subi un préjudice particulier indépendant au sens de l'article 1153 alinéa 4 du Code civil du simple retard apporté au paiement de sa créance, lequel est déjà réparé par les intérêts moratoires, sera déboutée de ce chef de demande.

Sur les délais de paiement et l'expulsion

Selon l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 et 1244-2 du Code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus et, si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué tandis que, dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

En l'espèce, compte tenu des efforts de règlement de la dette locative, il convient d'accorder aux locataires les délais que ... a sollicités, selon les modalités prévues au dispositif de la décision.

Pour le cas où les locataires ne respecteraient pas les modalités d'apurement de leur dette prévues par le juge, il convient, d'ores et déjà d'ordonner leur expulsion des lieux ainsi que celles de tout occupant de leur chef, à l'expiration du délai de deux mois à compter d'un commandement de quitter les lieux par application de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur les dépens et l'article 700 du CPC

Les défendeurs qui succombent supporteront les dépens dans lesquels seront compris les frais de commandement de payer.

Il est équitable de les contraindre à participer aux frais irrépétibles de défense de l'IRA à concurrence de 50 €.

Sur l'exécution provisoire

L'ancienneté de l'affaire et l'absence de contestation sur l'acquisition de la clause résolutoire justifie l'exécution provisoire de la décision.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement mis à disposition au greffe, réputée contradictoire et en premier ressort,

Constate qu'à la suite du commandement en date du 2 juin 2014, la clause résolutoire est acquise au bénéfice de l'immobilière Rhône-Alpes, à compter du 3 août 2014,

Condamne solidairement [redacted] à payer à l'immobilière Rhône-Alpes, la somme de 2312,22 €, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation due au 2 mars 2015, échéance du mois de février incluse,

Dit que [redacted] pourront s'acquitter de cette somme par 35 versements mensuels de 64,22 € et un 36e et dernier versement pour le solde en principal et intérêts, au plus tard le 30 de chaque mois, en plus du loyer et charges en cours,

Dit que pendant ce délai, le jeu de la clause résolutoire sera suspendu mais qu'à défaut de respect d'une seule échéance et des échéances courantes, l'intégralité de la dette deviendra exigible et la clause résolutoire prendra effet, l'expulsion de [redacted] et de tous occupants de leur chef pourra être poursuivie avec le concours de la force publique, et ceux-ci seront redevables d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges jusqu'au départ effectif des lieux,

Condamne, en tant que de besoin, solidairement, [redacted] au paiement d'une indemnité d'occupation et aux charges jusqu'à leur départ effectif des lieux,

Ordonne l'exécution provisoire de la décision

Condamne solidairement [redacted] aux dépens dans lesquels seront compris les frais du commandement de payer et à payer à l'immobilier Rhône-Alpes, 50 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le greffier

Le juge d'instance

Copie certifiée conforme
le Greffier

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VILLEURBANNE