

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Références : RG n° 12-12-000157

DEMANDEUR :

Société R.I.V.P. (Régie Immobilière de la Ville de Paris) sise 4 place Saint
Thomas d'Aquin, 75341 PARIS CEDEX 07,
représenté(e) par la SCP CHAUMANET, avocat au barreau de PARIS
et représenté(e) par Me DELOUCHE avocat au barreau de PARIS à
l'audience du 20/11/2012

R.I.V.P. (Régie Immobilière de la Ville
de Paris)

C/

M
G

DÉFENDEURS:

Monsieur M. [REDACTED] demeurant 2, rue Lahire, 75013 PARIS,
comparant en personne

Madame G. [REDACTED] demeurant 2, rue Lahire, 75013 PARIS,
assisté(e) de Me LIVET LAFOURCADE Christophe, avocat au barreau de
PARIS Aide juridictionnelle n° 20122036087 du 12/09/2012

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : WOIRHAYE Pascale
GREFFIER : BOISSEAU Audrey

DÉBATS:

Audience publique du: 20 novembre 2012

DÉCISION:

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au
greffe le 15 janvier 2013 par WOIRHAYE Pascale, Vice-Présidente
assistée de BOISSEAU Audrey, Greffier

Copie exécutoire délivrée le :
à :

Expédition délivrée le :
à :

FAITS PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte du 10 mai 2012, dénoncé le 15 mai 2012 par lettre recommandée avec accusé de réception au Préfet de PARIS, la SA RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS (la RIVP), gestionnaire de la Ville de PARIS, propriétaire, a fait assigner en référé Monsieur M. [REDACTÉ] et Madame G. [REDACTÉ], locataires selon bail du 4 février 1998, devant le Président du Tribunal d'instance de PARIS 13^{ème} afin d'obtenir, avec exécution provisoire :

- la constatation de la résiliation de plein droit du dit bail en application de la clause résolutoire,
- l'expulsion des locataires et de tous occupants de leur chef,
- la séquestration du mobilier garnissant les lieux loués et son transport dans le garde-meubles choisi par le bailleur et aux risques et périls des expulsés,
- le paiement solidaire de la somme de 5.513,11 € au titre des loyers impayés au terme d'avril 2012 inclus, avec intérêts de droit,
- le paiement solidaire d'une indemnité d'occupation fixée au montant du loyer contractuel majoré des charges jusqu'à la libération effective des lieux et à compter du 1^{er} mai 2012,
- l'allocation de 400 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- la condamnation solidaire des défendeurs aux dépens de l'instance en ce compris le coût du commandement et ses suites.

Assigné en personne, Monsieur M. [REDACTÉ] a comparu à l'audience du 18 septembre 2012 en présence de Madame G. [REDACTÉ], représentée par son conseil et l'affaire a été renvoyée à la demande de ce dernier à l'audience du 22 novembre 2012. Monsieur M. [REDACTÉ] a de nouveau comparu. Le rapport d'enquête sociale de prévention des expulsions a été versé aux débats.

Le demandeur par son conseil a développé les termes de son assignation et il a réduit sa demande en paiement à la somme de 3.946,27 €, terme d'octobre 2012 inclus. Il a précisé que les causes du commandement avaient été réglées mais hors délai, de sorte qu'il maintenait ses demandes.

Madame G. [REDACTÉ] a fait plaider ses conclusions, en renonçant à sa demande de nullité du commandement, et elle a demandé qu'il soit jugé que le bailleur ne peut poursuivre la procédure dès lors que le FSL s'est engagé à régler la dette contre l'abandon de l'instance. A titre subsidiaire, elle a demandé la fixation de la dette à 3.946,27 €, somme que réglera le FSL et l'autorisation de l'acquitter par mensualités de 50 € par mois en attendant. A titre plus subsidiaire encore, elle a sollicité un an de délai pour quitter les lieux. En tout état de cause, elle a demandé le rejet du surplus des demandes, étant au chômage et son compagnon venant seulement de retrouver un emploi.

Monsieur M. [REDACTÉ] a confirmé la situation et a déclaré percevoir après une période de chômage et depuis peu un revenu brut d'environ 3.600 €. Il a proposé 200 € par mois pour maintenir le bail.

L'affaire a été mise en délibéré au 15 janvier 2013.

MOTIFS DE LA DÉCISION,

Par acte sous seing privé du 4 février 1998, le demandeur a consenti aux défendeurs un bail d'une durée de trois ans renouvelable tacitement pour le logement sis 8, rue Lahire, Bât A, 1^{er} étage, local 17, moyennant un loyer mensuel de 2.872,32 francs par mois, outre 1.217,78 francs d'avances sur charges payables à terme échu, révisable en application de la réglementation HLM applicable aux logements conventionnés.

Le loyer augmenté des charges est actuellement de 1.084,14 €.

Sur la demande de résiliation de plein droit

L'action du demandeur en constatation de la résiliation de plein droit du bail est recevable puisque l'assignation a été notifiée au représentant de l'Etat par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois au moins avant la date de l'audience, conformément aux prescriptions de l'article 24 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989.

Les conditions générales du bail signé par les parties contiennent une clause résolutoire qui prévoit qu'à défaut de paiement du loyer ou des charges à l'échéance fixée et deux mois après commandement de payer resté sans effet le bail sera "résilié de plein droit si bon semble au bailleur".

Le commandement délivré par exploit du 27 janvier 2012 en application de cette clause en reproduit la teneur ainsi que les dispositions des articles 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 6 juillet 1998 et 6 de la loi du 31 mai 1990. Il mentionne la faculté pour les locataires de saisir le fonds de solidarité pour le logement et en indique l'adresse. Il est donc régulier.

Il ressort des pièces versées aux débats que le solde restant dû sur les causes du commandement a été réglé 19 jours après l'assignation en justice manifestant l'intention du bailleur de se prévaloir de la clause. La demande de résiliation de plein droit du bail sera rejetée, ainsi que les demandes qui en découlaient comme la résiliation du bail, l'expulsion et le paiement d'une indemnité d'occupation.

Sur la demande de provision sur l'arriéré

Le bailleur fait la preuve du principe de sa créance en produisant le bail, le commandement de payer et l'historique individuel arrêté au 19 novembre 2012, démontrant que le paiement de 1.084,14 € du 13 novembre 2012 a été en partie imputé sur les loyers les plus anciens, dégageant un solde restant dû de 693,85 € sur l'échéance de juillet 2012.

Madame G. n'a pas contesté la somme de 3.946,27 € qui lui est réclamée. Elle sera condamnée solidairement avec Monsieur M. au paiement à titre de provision sur l'arriéré au mois d'octobre 2012 inclus selon les modalités énoncées au dispositif de l'ordonnance.

Sur la demande reconventionnelle en délais de paiement

En application des dispositions des articles 1244-1 et 1244-2 du code civil, le juge peut accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux débiteurs en situation de régler leur dette. Or il résulte des débats que la locataire a repris le paiement des loyers et se trouve en capacité de régler l'arriéré en attendant l'aide du FSL annoncée. Il convient donc d'octroyer un échéancier comme il sera dit au dispositif de l'ordonnance.

Sur le surplus des demandes

La décision, provisoire par nature entre les parties, est exécutoire de plein droit. Les débiteurs qui succombent seront condamnés aux dépens. Le juge n'étant pas mis en mesure de vérifier si le bailleur n'a pas déjà encaissé le coût des frais de procédure, sa demande formulée en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile sera rejetée.

PAR CES MOTIFS,

Le Président du Tribunal, statuant en référé par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Condamne solidairement Monsieur M. [REDACTED] et Madame G. [REDACTED] à payer à la SA RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS une provision de 3.946,27 euros au titre des loyers et charges dus pour la période de juillet 2012 à octobre 2012.

Autorise Monsieur M. [REDACTED] et Madame G. [REDACTED] à régler ce montant en 24 mensualités de 150 euros en même temps et en sus des loyers et charges en cours, la dernière mensualité étant majorée du solde de la dette.

Dit qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à sa date, le solde de la dette deviendra immédiatement exigible.

Rappelle que la présente ordonnance est exécutoire de plein droit par provision et ne préjudicie pas au fond du droit.

Rejette le surplus des demandes de la SA RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS.

Dit que l'ordonnance sera communiquée au Préfet de PARIS à la diligence du greffe.

Condamne Monsieur M. [REDACTED] et Madame G. [REDACTED] aux dépens, lesquels seront recouvrés conformément à la réglementation de l'aide juridictionnelle en ce qui concerne Madame G. [REDACTED]

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

En foi de quoi la minute du présent jugement a été signée par le président et le greffier

Suivant les prescriptions

EN CE QUI

LA

Aux

Tribunaux

Aux

lorsqu'il s'agit

POUR EXPÉDIER

DELIVRÉE PAR NOUS, GREFFIER EN CHEF DU TRIBUNAL D'INSTANCE DU ARRONDISSEMENT DE PARIS.



à l'exécution.

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

à l'effet de

LE GREFFIER EN CHEF