TRIBUNAL D'INSTANCE **DE LYON** 67 rue Servient **69433 LYON CEDEX 3**

JUGEMENT

A l'audience publique du Tribunal d'Instance, tenue le Lundi 29 Avril 2019.

Pôle CIRCUITS COURTS

COMPOSITION DU TRIBUNAL:

RG N° 11-19-000182 CODE: 51A

JUGE: BOUCHENTOUF Nabila GREFFIER: MANSOURI Céline

ENTRE:

DU: 29/04/2019

DEMANDEUR:

OPH DE MÉTROPOLE DE LYON DÉNOMMÉ LYON MÉTROPOLE

ayant son siège social 194, rue Duguesclin CS 43813, 69433 LYON CEDEX

représentée par Me MENIRI Nagi (T.436), avocat au barreau de LYON.

OPH de Métropole de Lyon dénommé

ET:

DEFENDEUR:

copie exécutoire délivrée le :

demeurant 201, route de Vienne, 69008 LYON,

représenté par Me JAYLE Madeleine T.1705, avocat au barreau de LYON

30 AVR. 2019

Cité à étude par acte d'huissier de justice en date du 27 novembre 2018.

expédition délivrée le :

à: Me JAYLE (T. 1705)

HAFM.

30 AVR 2019

Débats à l'audience publique du 1^{er} février 2019 Renvoyé le 22 mars 2019 Mis à disposition au greffe le 29 avril 2019

EXPOSÉ DU LITIGE

En vertu d'un acte sous seing privé en date du 30 juillet 2012, l'OPAC du RHÔNE a régularisé avec un dénommé Z un contrat de bail portant sur un local à usage d'habitation sis 201 Route de Vienne à Lyon (69008).

Par acte d'Huissier de Justice du 03 septembre 2018, Office Public de l'habitat de la Métropole de Lyon dénommé LYON MÉTROPOLE HABITAT a fait délivrer à Monsieur Z ... I dit un commandement de payer la somme de 6.045,29 Euros au titre des loyers et charges échus.

Parallèlement, la société bailleresse a le 24 août 2018, saisi la CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives), conformément à l'article 24-II de la loi du 6 juillet 1989.

- constater l'acquisition de la clause résolutoire et ordonner l'expulsion du locataire,

- condamner le locataire à payer la somme de 8.692,91 Euros au titre des loyers, charges arrêtés au jour de l'assignation avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

- condamner le locataire à payer une indemnité d'occupation mensuelle, égale au montant des loyers et charges à compter de l'acquisition de la clause résolutoire et ce, jusqu'à la libération complète des lieux,

- condamner le locataire à payer la somme de 200,00 Euros sur le fondement de l'article 700

du code de procédure civile,

- prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir,

- condamner le locataire aux entiers dépens.

A l'audience, l'Office Public de l'habitat de la Métropole de Lyon dénommé LYON MÉTROPOLE HABITAT réactualise sa créance à la somme de 11.060,33 Euros, au titre des loyers échus à la date du 12 mars 2019.

Elle fait valoir tout d'abord qu'en considération de la substitution d'identité de Monsieur O. lors de la signature du bail en 2012, mais aussi au cours de son exécution jusqu'en 2018 où il a été informé de son identité réelle, la poursuite du bail ne peut être envisagée. Il estime qu'il n'était tenu dans sa relation contractuelle qu'à l'égard de Monsieur et qu'il était légitime à ne recevoir aucun avis d'imposition concernant Monsieur or de sorte qu'elle a appliqué comme la loi l'y oblige, un surloyer sanction.

En réponse, Monsieur O. entend préciser tout d'abord que le patronyme utilisé précédemment "A. " n'était qu'un nom d'emprunt utilisé à son arrivé en France, depuis la Géorgie qu'il a quittée en raison de persécutions subies ; qu'il ne s'agissait nullement d'une usurpation d'identité et qu'il a fait l'objet d'un rappel à la loi pour ces faits. Il indique que les modifications ont été faites auprès de l'ensemble des administrations, seul le bailleur refusant d'enregistrer ce changement.

Sur les demandes adverses, il considère que LYON MÉTROPOLE HABITAT ne justifie pas de sa qualité pour agir et que ses demandes doivent être déclarées irrecevables.

Sur le fond, il demande le rejet des prétentions adverses, dès lors que les sommes réclamées ne sont pas distinguées et qu'au surplus, le surloyer appliqué n'est pas dû.

Enfin, et à titre subsidiaire, il demande des délais de paiement suspensifs de l'application de la clause résolutoire sur 24 mois, et la production d'un décompte détaillé.

Il explique que bien qu'ayant adressé son avis d'imposition au nom de "O "" en réponse à l'enquête d'occupation sociale, le bailleur a refusé d'en tenir compte, alors même qu'il n'avait pas manqué d'expliquer à maintes reprises soit directement, soit par l'entremise de l'association CIMADE, la réalité de son identité.

Il estime que la procédure engagée contre lui en résiliation de bail est injustifiée alors qu'il a toujours honoré ses loyers depuis son entrée dans les lieux jusqu'en décembre 2016, et surtout qu'il fait preuve

Tribunal d'instance de Lyon 67 rue Servient 69433 Lyon cedex 03 RG: 11-19-000182

-2-

de bonne foi compte tenu des règlements importants auxquels il vient de procéder

L'affaire a été mise en délibéré au 29 avril 2019.

SUR QUOI, LE TRIBUNAL,

sur l'identité des parties

En conséquence, la fin de non-recevoir doit être rejetée.

LYON MÉTROPOLE HABITAT reproche à Monsieur O. une usurpation d'identité. Ce faisant, force est de constater qu'elle n'en tire aucune conséquence juridique au terme de ces demandes, puisqu'en l'assignant sous l'identité "Z. O dit A elle admet que le patronyme "A "était un nom d'emprunt, et qu'en réalité, comme d'ailleurs, il a pu en être justifié auprès d'elle, et dans le cadre des pièces administratives justificatives de l'identité réelle versées aux débats, le bail a été conclu au profit de Monsieur O. Il convient de relever d'ailleurs, comme le rappelle opportunément le défendeur, que cette substitution n'était en aucun cas, une usurpation de l'identité d'un tiers et que d'ailleurs, elle n'emportait pour son auteur aucun droit, ni dérogations particulières quant à l'attribution du bail- qu'il se serait indûment attribué alors qu'en réalité, elle correspondait à une situation exceptionnelle liée aux circonstances dans lesquelles Monsieur O. a dû fuir son pays, et qu'elle a donné lieu à un rappel à la loi décidé par le Procureur de la République le 21 juillet 2014.

Sur les loyers et charges impayés

• Sur l'arriéré de loyers et charges

Aux termes de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

L'Office Public de l'habitat de la Métropole de Lyon dénommé LYON MÉTROPOLE HABITAT verse aux débats l'acte de bail, le décompte des loyers et charges prouvant ainsi les obligations dont il réclame l'exécution.

Toutefois, ainsi qu'il a été dit précédemment, il n'est pas démenti que Monsieur O. et Monsieur A sont rigoureusement la même personne, de sorte qu'il aurait été opportun pour le bailleur de régulariser un nouveau bail tenant compte de cette situation particulière, et qu'en tout état de cause, il n'était pas fondé au regard des justificatifs produits, de refuser de tenir compte de l'avis d'imposition 2017. Monsieur O ayant satisfait à son obligation résultant des articles L441-9 du Code de la construction et de l'habitation, LYON MÉTROPOLE HABITAT n'était donc pas fondé à appliquer pour l'année 2018, un surloyer-sanction.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que Monsieur O La reçu les différents avis d'échéances de nature à lui permettre de déterminer le montant du loyer, des charges et du surloyer facturés mensuellement. Au demeurant, ces avis d'échéance sont versés aux débats.

En outre, il est justifié de virements les 31 janvier, 23 février et 7 mars 2019 à hauteur de 912 Euros, 303 Euros et 350 Euros, pourtant non pris en compte à la lecture du dernier décompte actualisé du 12 mars 2019.

Il se déduit de tout ce qui précède qu'au 12 mars 2019, la dette s'élève à la somme de 2.646,21 Euros au titre des loyers et charges impayés (échéance de février 2019), à laquelle il convient de faire droit.

• Sur les délais de paiement

Compte tenu des difficultés éprouvées par Z . O. _____, et des efforts réalisés au cours de ces derniers mois, il y a lieu de lui accorder par application de l'article 1343-5 du code civil, un échelonnement de la dette sur une durée de 24 mois, comme demandé et de l'autoriser à se libérer par mensualités de 110 Euros.

A défaut de règlement d'une mensualité ou du loyer courant, l'intégralité des sommes dues deviendra immédiatement exigible, après une mise en demeure adressée au locataire demeurée infructueuse pendant 15 jours.

Sur la résiliation du bail

• Sur l'acquisition de la clause résolutoire

L'assignation aux fins de constat de résiliation du bail a été régulièrement notifiée au Préfet du département du Rhône le 29 novembre 2018 et ce plus de deux mois avant l'audience du 1^{er} février 2019.

Celle-ci est donc recevable au regard des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Le contrat de bail unissant les parties stipule qu'à défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, le bail serait résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer resté infructueux.

Aux termes de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Il n'est pas sérieusement contestable que les loyers et charges n'ont pas été régulièrement et intégralement payés.

Ce manquement s'est perpétué pendant plus de deux mois à compter du commandement de payer régulier du 03/09/2018 rappelant les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 04 novembre 2018 par le seul effet de la clause résolutoire incluse dans le bail.

Toutefois durant les délais de paiement accordés et sous réserve du respect de l'échéancier, les effets de la clause résolutoire seront suspendus. En cas d'apurement intégral de la dette selon l'échéancier, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué.

Sur la demande d'indemnité d'occupation

L'application de la clause résolutoire a pour effet de déchoir le locataire de tout droit d'occupation du local donné à bail.

À compter du premier impayé dans le cadre de l'échéancier, jusqu'au départ volontaire ou à défaut l'expulsion des lieux, le locataire se trouve redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale aux loyers et charges courants tels qu'ils auraient été dus en l'absence de résiliation.

• Sur la demande d'expulsion

Le bailleur a un intérêt certain à reprendre possession dans un bref délai des lieux occupés sans droit ni titre. Il y a donc lieu d'ordonner l'expulsion du locataire en cas de non-respect de l'échéancier d'apurement de la dette.

Sur les demandes accessoires

L'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire et sera donc ordonnée.

Z. A. succombe à l'instance de sorte qu'il doit être condamné aux entiers dépens.

Par application de l'article 700 du code de procédure civile, Z C doit être condamné à payer à Office Public de l'habitat de la Métropole de Lyon dénommé LYON MÉTROPOLE HABITAT qui a dû agir en justice pour y faire valoir ses droits, une somme qu'il paraît équitable de fixer à 50 Euros, au titre des frais exposés et qui ne sont pas compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DÉCLARE valable l'assignation délivrée par l'Office Public de l'habitat de la Métropole de Lyon dénommé LYON MÉTROPOLE HABITAT;

DIT que Z. A et Z O. sont une seule et même personne;

CONDAMNE Z . O à verser à l'Office Public de l'habitat de la Métropole de Lyon dénommé LYON MÉTROPOLE HABITAT la somme de 2.646,21 Euros (deux mille six cent quarante six Euros et vingt et un centimes) au titre des loyers et charges impayés (échéance de février 2019), arrêtée au 12 mars 2019;

AUTORISE Z . O. à apurer la dette locative précédemment fixée en 24 mensualités de 110 Euros chacune, en plus du loyer courant, payables le 10 de chaque mois à compter du mois suivant la signification de la présente décision, la dernière étant constituée du solde de la dette;

DIT qu'à défaut de paiement d'une seule échéance à son terme ou du loyer courant, l'intégralité des sommes restant dues deviendra de plein-droit immédiatement exigible quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse ;

SUSPEND les effets de la clause résolutoire pendant les délais accordés sous réserve du respect de l'échéancier;

DIT qu'en cas d'apurement intégral de la dette selon l'échéancier, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué;

A défaut de respect de l'échéancier :

CONSTATE la résiliation du bail convenu entre les parties au jour du premier impayé dans le cadre de l'échéancier précédemment fixé;

ORDONNE l'expulsion de Z C ,, faute pour lui d'avoir libéré les lieux dans le délai de deux mois après le commandement prévu par les articles L.411-1 et L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, de ses biens et de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique;

CONDAMNE Z. O. à verser à l'Office Public de l'habitat de la Métropole de Lyon dénommé LYON MÉTROPOLE HABITAT à compter du premier impayé dans le cadre de l'échéancier et jusqu'à la libération effective des lieux, une indemnité d'occupation mensuelle égale aux loyers et charges courants tels qu'ils auraient été dus en l'absence de résiliation ;

En tout état de cause :

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision;

CONDAMNE Z O. L'à verser à Office Public de l'habitat de la Métropole de Lyon dénommé LYON MÉTROPOLE HABITAT la somme de 50 Euros (cinquante Euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNE Z . O . . . aux entiers dépens comprenant le coût de l'assignation et du commandement de payer ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition les jour, mois et an susdits par le Président et le Greffier susnommés.

Le Greffier

Pour copie certifiée conforme à la minute Le Greffier en Chef,

résident

·