

Références : RG n° 12-10-000056
Minute n° 907-2010

PAYEN Mathias

C/

B [REDACTED] Karima

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE
DU NEUVIEME ARRONDISSEMENT DE PARIS

DEMANDEUR :

Monsieur PAYEN Mathias
42 Boulevard René,
13100 AIX EN PROVENCE,

représenté par Me GAUSSEN Valère,
avocat du barreau de PARIS
4 Rue Brunel, 75017 PARIS

Comparant

DEFENDEUR :

Madame B [REDACTED] Karima
17 Rue Pierre Fontaine,
75009 PARIS,

représentée par Me FOUR-QUAGLIA Maryse,
avocat du barreau de PARIS
41 Rue Bobillot, 75013 PARIS

Comparant

Aide Juridictionnelle totale en date du 27/05/2010
N° BAJ 75101/001/2010/018971

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE : Bénédicte GILET
GREFFIERS : Emmanuelle DUCLUZEAUD (aux débats)
Rada POT, faisant fonction (au délibéré)

DEBATS:

Audience publique du: 7 octobre 2010

DECISION:

Prononcée publiquement,

Mise à disposition au Greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, par Bénédicte GILET, Président, assistée de Rada POT, faisant fonction de Greffier.



EXPOSE DU LITIGE

Le 25 mars 2010, Monsieur Mathias PAYEN a assigné en référé Madame Karima B [REDACTED] aux fins de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire visée dans le commandement du 12 avril 2010 et obtenir :

- son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin,

- l'autorisation de transporter et séquestrer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles ou une resserre au choix de la partie requérante, aux frais et risques de Madame B [REDACTED]

- sa condamnation à titre provisionnel à verser à la société BARNES la somme de 3 655,80 € au titre des loyers et charges échus mais demeurés néanmoins impayés, actualisée à l'audience à 5 328,93 € au 30 septembre 2010, et ce avec intérêts au taux légal à compter du 12 avril 2010,

- sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au double du loyer additionné des charges, jusqu'à la complète libération des lieux,

- sa condamnation au paiement de la somme de 1 000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

A l'appui de sa demande, la société BARNES expose avoir donné à bail, suivant acte sous seing privé en date du 31 août 2007 à Madame Karima B [REDACTED] un appartement meublé sis 17 rue Pierre Fontaine, Paris 09, moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 1 003,36 €, outre les charges locatives. Toutefois Madame Karima B [REDACTED] n'a pas réglé avec régularité le montant des loyers ni des charges, de sorte qu'à ce titre reste due une somme de 5 328,93 €.

L'assignation a été notifiée le 07 avril 2010 au Représentant de l'Etat dans le Département et ce, conformément aux dispositions des articles 114 et 166 de la Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998.

Madame Karima B [REDACTED] s'oppose aux demandes en référé et soulève l'irrecevabilité de l'assignation délivrée pour absence de notification de l'assignation au préfet.

Sur les demandes de Monsieur PAYEN, elle conteste les sommes dues et soulève :

- la nullité du commandement de payer du 12 janvier 2010 qui ne reproduit pas les mentions légales imposées par l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 et ne respecte pas les délais prévus par cet article,

- l'absence de régularisation annuelle de charges, conformément à l'article 23 de la loi du 06 juillet 1989,

- la surévaluation du montant du loyer, le bail mentionnant une superficie de 45 m² alors que l'administration fiscale retient 37 m²,

- l'impossibilité pour elle de constituer un dossier F.S.L., Monsieur PAYEN ayant refusé de signer les documents nécessaires.

En conséquence, elle fait valoir que l'indétermination de la dette locative constitue une contestation sérieuse ne permettant pas au Juge des référés de statuer,

Subsidiairement, elle sollicite des délais de paiement, au regard de sa situation difficile.



MOTIFS

L'article 2 alinéa 2 de la loi du 06 juillet 1989 exclut de son champ d'application les contrats de baux meublés à usage d'habitation. Pour établir le caractère meublé d'un bail, il convient de se référer à l'intention des parties et à la description des locaux.

En l'espèce, cet argument soulevé in limine litis constitue une contestation réelle et sérieuse, sur laquelle le Juge des référés ne peut statuer, dès lors que cela l'obligerait à se prononcer sur la qualification du contrat.

De cette qualification dépend la solution du litige.

Dès lors, il existe une contestation sérieuse qui empêche le juge des référés de trancher. Monsieur PAYEN sera renvoyer à mieux se pourvoir.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé conformément aux dispositions des articles 848 et 849 du Code de Procédure Civile, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Dit qu'il existe une contestation sérieuse ôtant au Juge des référés le pouvoir de statuer ;

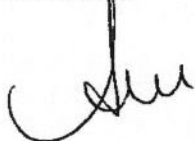
Renvoie les parties à se mieux pourvoir ;

Laisse les dépens de la présente instance à la charge du demandeur.

Ainsi ordonné et prononcé les jour, mois et an que dessus,

Et Nous avons signé avec le Greffier,

Le Greffier



Le Président



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution. Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main; à tous commandants et officiers de la force publique d'y prêter main forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.
Pour copie comportant la formule exécutoire certifiée conforme à la minute délivrée par le greffier en chef soussigné
le 21/10/10
Le Greffier en chef

