

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

Extraits des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 12 OCTOBRE 2021

Références à rappeler
RG N° 12-21-000642
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 9 / 2021

DEMANDEUR(S):

Monsieur

DEFENDEUR(S):

Madame

Copie conforme délivrée
le :
à :

Copie exécutoire délivrée
le :
à :

DEMANDEUR

Monsieur
75007 PARIS, représenté par Me ROUQUETTE-
TEROUANNE Cécile, avocat au barreau de PARIS, 215
Boulevard Pereire 75852 Paris Cedex 17

DÉFENDEUR

Madame l
75116 PARIS,
représentée par Me COUTANCEAU - BOUL Agnès, avocat
au barreau de PARIS, 176 Boulevard Saint Germain 75006
Paris, Aide juridictionnelle n° 751010012021024173 du
18/05/2021

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection :

Greffier :

DATE DES DÉBATS : 2 juillet 2021

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, rendue le 12 Octobre 2021
par juge des contentieux de la
protection, assisté de greffier.



FAITS ET PROCEDURE

Par contrat du 05/09/2016, Monsieur [redacted] avait donné en location à Madame [redacted] un appartement (2 pièces) situé à PARIS 75016 (bâtiment B, étage 1er, porte droite) moyennant le paiement d'un loyer mensuel actualisé de 1158,99 €, provisions sur charges comprises.

Par acte du 27/11/2020, Monsieur [redacted] a fait délivrer à Madame [redacted] un commandement de payer visant la clause résolutoire et faisant état d'impayés à hauteur de 17 318,08 €.

Par acte du 19/02/2021, Monsieur [redacted] a assigné Madame [redacted] devant le Tribunal judiciaire de PARIS (juge des contentieux de la protection), statuant en référés, aux fins d'obtenir :

- la constatation de la résiliation de plein droit du bail au 27/01/2021 du fait de l'acquisition de la clause résolutoire ;
- l'expulsion de la locataire et de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier et sous peine d'une astreinte de 200 € par jour de retard à compter de la signification de la décision ;
- le transport et la séquestration des meubles et objets garnissant les lieux loués selon les dispositions légales ;
- le paiement de la somme provisionnelle de 18 333,16 € au titre des loyers et charges impayés au 27/01/2021, avec intérêts au taux légal à compter de chacune des échéances contractuelles ;
- le versement d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du dernier loyer, outre les charges, soit 1156,75 €, jusqu'à la reprise effective des lieux.

Enfin, Monsieur [redacted] a réclamé une indemnité de 4500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Le préfet de PARIS a été avisé de la présente affaire par notification avec accusé de réception électronique du 22/02/2021. La CCAPEX a été régulièrement saisie.

Madame [redacted] représentée par son avocat, a comparu, n'a pas contesté la créance et a sollicité des délais de paiement. Elle a proposé de verser la somme mensuelle de 250 € en plus du loyer courant.

Madame [redacted] a expliqué qu'elle avait été pleinement frappée par la crise liée à la covid19. Bénéficiant à ce jour d'un suivi social, elle a précisé qu'elle avait été agent immobilier vendant des biens d'exception, activité qui avait périclité. Elle n'avait pas pour autant été inactive, faisant des ménages. Elle a précisé qu'elle avait demandé un FSL, qu'elle allait bénéficier d'une prime d'activité de 530 € par mois et qu'elle avait fait des versements.

Elle a ajouté qu'elle ne recevait pas quittance de ses règlements de la part de Monsieur [redacted] et qu'elle ne pouvait connaître le montant actualisé du loyer et des charges. Elle a formé à l'instance une demande de délivrance de celles-ci. Elle a demandé que les frais soient laissés à la charge du bailleur

A l'audience, Monsieur [redacted] a actualisé sa créance à 22 321,47 €, le loyer de juillet ne pouvant pas être comptabilisé à une audience du 02/07/2021. Il s'est opposé à l'octroi de

délais de paiement, soulignant que le montant du loyer était proche du salaire de la défenderesse.

MOTIVATIONS

Sur la résiliation en application de la clause résolutoire

Il est produit à l'instance :

- le contrat de bail dans lequel est insérée une clause résolutoire applicable en cas de loyers et charges impayés ;
- un commandement de payer en date du 27/11/2020, faisant référence à cette clause résolutoire ;
- un décompte actualisé des loyers et charges impayés au 30/06/2021.

Aux termes de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, lorsque des loyers et charges sont impayés, la résiliation de plein droit du bail est acquise à raison de la clause résolutoire qui y figure, deux mois après le commandement de payer visant cette clause résolutoire, si celui-ci est demeuré infructueux.

Il apparaît en l'espèce d'une part, que les sommes visées au commandement étaient effectivement dues à la date de délivrance de l'acte, d'autre part que la locataire ne s'en est acquittée totalement à la date du 27/01/2021.

Si en conséquence, au 28/01/2021, la clause résolutoire a été acquise de plein droit, la demande de délais de paiement formée par Madame doit être suivie d'effets, en application de l'article 24 de la loi du 6 Juillet 1989 alinéa 3, 4, et 5.

En effet, les éléments exposés par Madame écartent a priori sa mauvaise foi. Si la dette est élevée, il n'y a pas lieu d'exclure la possibilité pour Madame de revenir à meilleure fortune, avec des aides supplémentaires, étant précisé que la proposition d'une somme de 250 € en plus du loyer est acceptable.

Au demeurant, le tribunal remarque que le montant élevé du loyer, s'agissant d'un appartement de 32 m², s'il est conforme au marché parisien, ne peut qu'atténuer le préjudice du bailleur dans le retard induit par le paiement échelonné du loyer. Ce préjudice d'ailleurs est difficile à déterminer dans la mesure où aucun élément de la situation financière du bailleur n'est connu.

Enfin, Madame a fait état d'une possible aide du FSL.

L'article 24 de la loi du 6 Juillet 1989 alinéa 3, 4, et 5 prévoit que :

- Le juge, même d'office, peut accorder au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement dans les conditions prévues par l'article 1343-5 du code civil.
- Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause résolutoire de plein droit sont suspendus.
- 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, reprenant son plein effet dans le cas contraire.

Il y a donc lieu de suspendre les effets de la clause résolutoire pendant la durée des délais de paiement, de surseoir à la résiliation du bail et à l'expulsion de la locataire, la clause résolutoire

Pour copie conforme délivrée
à
le directeur de greffe

reprenant néanmoins ses effets et entraînant toutes conséquences légales en cas de défaut de paiement tant des échéances fixées que du loyer et des charges courantes.

Sur les loyers et charges échus et les délais de paiement

A ce titre, le propriétaire justifie d'une créance de 22 321,47 €, arrêtée au 30/06/2021, somme non contestée.

La proposition de Madame de s'acquitter de cette somme en premier lieu en échéances mensuelles de 250 € en plus des loyer et charges exigibles doit être retenue.

Sur l'indemnité d'occupation à échoir en cas de non respect des délais de paiement

La locataire, si elle ne s'acquitte pas des sommes dont elle sera redevable au titre de la présente décision, deviendra occupante sans droit ni titre des lieux loués, le défaut de paiement entraînant la résiliation immédiate du bail. Il y aura lieu alors d'indemniser le propriétaire du préjudice qui en résultera en fixant le montant de l'indemnité d'occupation due jusqu'à complète libération des lieux au montant du loyer et des charges normalement exigibles.

Sur les demandes accessoires

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur les frais irrépétibles de l'instance.

S'agissant de la demande de Madame de délivrance de quittances de loyer, elle correspond certes à une obligation légale du bailleur incontestable. Cependant, il appartient à l'intéressée de déterminer précisément dans des écritures ou à l'oral quelles sont les sommes précises qui, selon elle, devraient faire l'objet d'une quittance et pour quelle date d'échéance. Tel n'est pas le cas en l'espèce et il convient de débouter Madame d'une telle demande, d'autant plus dans le cadre d'une procédure de référé.

Aucune circonstance propre à l'espèce ne justifie la fixation d'une astreinte.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort

- **Constate** l'acquisition au **28/01/2021** de la clause de résiliation de plein droit figurant au bail consenti le 05/09/2016 par Monsieur à Madame, portant sur le logement situé 18 rue Mesnil à PARIS 75016 (bâtiment B, étage 1er, porte droite).
- **Condamne** Madame à payer à Monsieur la somme provisionnelle de **22 321,47 €** au titre des loyers et appels de charges impayés au **30/06/2021**, avec intérêts au taux légal à compter du 27/11/2020 sur 17 318,08 € et à compter de ce jour sur le surplus.
- **Accorde** à Madame des délais de paiement et l'autorise à s'acquitter de sa dette en **35** échéances mensuelles de **250 €** puis en une **36ème** correspondant au solde, étant précisé que ces échéances seront exigibles à la date d'exigibilité du loyer, la première le **05/01/2022** et que la dernière étant majorée des intérêts, dépens et frais.



- **Suspend** l'effet de la clause de résiliation de plein droit pendant la durée des délais de paiement.
- **Dit** que si Madame _____ se libère de sa dette au titre des loyers et charges impayés dans le délai et selon les modalités prévues par la présente décision, la clause de résiliation de plein droit sera réputée ne pas avoir joué.
- **Dit qu'en revanche**, à défaut de paiement d'une seule échéance mensuelle ou du loyer à leur terme exact :
 - 1/la clause de résiliation de plein droit retrouvera son plein effet.
 - 2/le solde de la dette deviendra immédiatement exigible.
 - 3/à défaut par Madame _____ d'avoir libéré le logement deux mois après le commandement d'avoir à quitter les lieux, délivré à la locataire, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin, le sort des meubles garnissant le logement loué étant régi selon les modalités des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution.
 - 4/Madame S _____ sera condamnée au paiement, à titre de provision, d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges normalement exigibles, avec possibilité d'indexation du loyer, selon les dispositions du bail et de régularisation des charges, sur justificatif.
- **Condamne** Madame _____ à payer à Monsieur _____ la somme de **900 €** en application de l'article 700 du code de procédure civile.
- **Déboute** Monsieur _____ du surplus de ses demandes.
- **Déboute** Madame _____ du surplus de ses demandes, notamment en délivrance de quittances.
- **Condamne** Madame _____ aux dépens qui comprendront les frais du commandement de payer visant la clause résolutoire.
- **Rappelle** que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Le Greffier

Le Juge



S et dernier