

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS

75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 95 90

télécopie : 01 87 27 96 02

mail : civil-acr.ti-paris@justice.fr

Références à rappeler

RG N° 12-20-002152

Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 3 - 2021

DEMANDEUR(S):

Monsieur
Me SKOG Karl

Représenté(e) par

DEFENDEUR(S):

Monsieur
HUBERT Marie-Caroline

Représenté(e) par Me

Madame

Copie conforme délivrée

le :

à : Monsieur

Madame

Copie exécutoire délivrée

le :

à : Me SKOG Karl

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 30 Mars 2021

DEMANDEUR

Monsieur

38100

GRENOBLE

représenté par Me SKOG Karl, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR

Monsieur

75007 PARIS,

représenté par Me HUBERT Marie-Caroline, avocat au
barreau de PARIS

Madame

75007 PARIS,

non comparant

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection :

Greffier :

DATE DES DÉBATS

audience publique des référés du 25 janvier 2021

DÉCISION :

réputée contradictoire et en premier ressort rendue
publiquement le 30 Mars 2021 par mise à disposition au
greffe par juge des contentieux de la
protection assisté(e) de greffier

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte sous seing privé du 8 octobre 2009 stipulant la solidarité des locataires, Monsieur _____ a donné à bail à Monsieur _____ et Madame _____ un local à usage d'habitation situé 37 rue Rousselet à Paris dans le 7ème arrondissement.

Par acte d'huissier de Justice délivré le 22 septembre 2020, Monsieur _____ a fait assigner ses locataires, Monsieur _____ et Madame _____ levant le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Paris, statuant en référé, aux fins de voir :

- ▶ constater la résiliation du bail par application de la clause résolutoire, et ce à la suite de la délivrance le 29 mai 2020 d'un commandement de payer et d'un commandement de justifier d'une assurance visant cette clause et dont les causes n'ont pas été réglées dans les délais prévus,
- ▶ ordonner l'expulsion des locataires et de tous occupants de leur chef, avec l'assistance du commissaire de Police et de la force publique, s'il y a lieu, dans les deux mois suivant le commandement d'avoir à libérer les lieux, et autoriser la séquestration des meubles garnissant le logement dans tout endroit de son choix aux frais et risques des locataires,
- ▶ condamner Monsieur _____ et Madame _____ solidairement au paiement à titre provisionnel de la somme principale de 20 129,83 € au titre des loyers et charges impayés, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer, ainsi que d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer augmenté des charges, jusqu'à la libération effective des lieux,
- ▶ condamner Monsieur _____ et Madame _____ solidairement au paiement d'une indemnité de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, incluant notamment le coût du commandement de payer et du commandement de justifier d'une assurance.

A l'audience du 25 janvier 2021, où l'affaire est retenue après un renvoi sollicité par Monsieur _____, Monsieur _____, représenté par son conseil, a maintenu les termes de son assignation, actualisant sa créance à la somme de 28853,82 €. Il s'est désisté des demandes fondées sur le commandement de justifier d'une assurance et s'est opposé aux délais sollicités.

Bien que régulièrement assignée, Madame _____ n'a pas comparu et n'était pas représentée. Représenté par son conseil, Monsieur _____ n'a pas contesté la dette. Il a exposé sa situation et sollicité des délais de paiement suspensifs des effets de la clause résolutoire, proposant de s'acquitter de la dette sur 36 mois.

Les parties présentes ont été avisées lors de la clôture des débats de la date à laquelle la décision serait rendue par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

En application des dispositions des articles 834 et 835 du Code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Il y a lieu à titre liminaire de constater que le demandeur se désiste de ses demandes fondées sur le commandement de justifier d'une assurance.

Sur la recevabilité :

L'assignation a été régulièrement dénoncée le 23 septembre 2020 au représentant de l'État dans le département.

La procédure suivie aux fins de constat de la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus est donc régulière.

Sur la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire :

Le contrat signé par les parties prévoit une clause résolutoire de plein droit à défaut de paiement du loyer et de ses accessoires deux mois après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux.

Par acte d'huissier du 29 mai 2020, Monsieur _____ et Madame _____ a fait délivrer à Monsieur _____ un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant de 11488,42 €, reproduisant les dispositions des articles 24 de la loi du 6 juillet 1989 et celles de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 au titre des loyers et charges impayés, lequel est demeuré infructueux.

Les défendeurs n'ayant pas réglé les sommes visées au commandement dans le délai de deux mois, il y a lieu en conséquence de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont réunies à la date du 29 juillet 2020.

Sur la demande en paiement des loyers et charges :

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat est une obligation essentielle du locataire, résultant tant des dispositions contractuelles du bail signé entre les parties que de l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989.

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que les défendeurs n'ont pas réglé avec régularité le montant des loyers, charges et indemnités d'occupation.

La créance n'étant pas sérieusement contestable, il convient en conséquence de condamner Monsieur _____ et Madame _____ solidairement, en application du bail, au paiement à titre provisionnel de la somme de 28853,82 € au titre des loyers et charges arrêtés à la date du 20 janvier 2021, terme de janvier 2021 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter de la présente décision.

Sur les délais de paiement :

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué : dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que Monsieur _____ qui justifie d'une suspension de son activité professionnelle au raison de la pandémie, a repris les paiements.

Compte tenu de ces éléments, et malgré l'opposition du bailleur, il convient d'accorder aux défendeurs des délais de paiement dans les termes du dispositif.

Il y a lieu d'attirer l'attention de Monsieur _____ et Madame _____ sur le fait que le

défaut de paiement d'une seule mensualité à son échéance entraînerait la déchéance du terme et que la totalité du solde restant dû deviendra alors immédiatement exigible.

Sur la suspension de la clause résolutoire :

Des délais de remboursement ayant été accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Si Monsieur _____ et Madame _____ se libèrent dans le délai et selon les modalités fixés ci-dessus, en sus du paiement du loyer courant, la clause de résiliation de plein droit sera réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire :

- la totalité de la somme restant due deviendra immédiatement exigible
- la clause résolutoire reprendra son plein effet
- il pourra être procédé à l'expulsion de Monsieur _____ et Madame _____ selon les modalités prévues au dispositif ci-après,
- Monsieur _____ et Madame _____ seront tenus solidairement au paiement à titre provisionnel d'une indemnité d'occupation qui sera fixée au montant du loyer révisé, augmenté des charges qui auraient été dues si le bail s'était poursuivi, le montant sollicité à titre principal apparaissant excessif,
- s'agissant des meubles, il y a seulement lieu de prévoir qu'en cas d'expulsion, les meubles trouvés dans les lieux seront traités conformément aux dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution, qui permettent d'en régler le sort et il n'y a pas lieu de prévoir d'autres dispositions lesquelles ne sont pas à ce jour nécessaires et ne sont justifiées par aucun litige actuel.

Sur les demandes accessoires :

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur _____ la totalité des frais irrépétibles qu'il a été contraint d'engager. Les défendeurs seront donc condamnés solidairement au paiement de la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur _____ et Madame _____ qui succombent, supporteront solidairement les dépens, incluant notamment le coût des commandements du 29 mai 2020.

Conformément aux dispositions de l'article 489 du code de procédure civile, la présente ordonnance est assortie de droit de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Paris, statuant après débats en audience publique, par ordonnance de référé mise à disposition au greffe, réputée contradictoire et en premier ressort,

Au principal, RENVOYONS les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent et par provision, vu l'urgence,

CONSTATONS que Monsieur _____ se désiste de ses demandes fondées sur le commandement de justifier d'une assurance,

CONSTATONS l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties pour les lieux sis 37 rue Rousselet à Paris 7^{ème} arrondissement à la date du 29 juillet 2020,

CONDAMNONS Monsieur _____ et Madame _____ solidairement à payer à titre provisionnel à Monsieur _____ la somme de 28853,82€ au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés à la date du 20 janvier 2021, terme de janvier 2021 inclus,

DISONS que cette somme produira intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

AUTORISONS Monsieur _____ et Madame _____ à s'acquitter de la dette par 36 mensualités de 801,50 € pour les 35 premières, le 15 de chaque mois et pour la première fois le 15 du mois suivant la signification de la présente ordonnance, en sus des loyers courants, **étant rappelé que la 36ème mensualité doit impérativement apurer le solde de la dette.**

SUSPENDONS les effets de la clause résolutoire pendant le cours de ces délais, laquelle sera réputée n'avoir jamais joué si Monsieur _____ et Madame _____ se libèrent dans les délais et modalités ainsi fixés en sus du paiement du loyer courant,

DISONNS qu'à défaut de paiement de l'arriéré ou du loyer courant, 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse,

- la totalité de la somme restant due deviendra immédiatement exigible
- la clause résolutoire reprendra son plein effet
- faute de départ volontaire des lieux loués, il pourra être procédé à l'expulsion de Monsieur _____ et Madame _____ et de tous occupants de leur chef des lieux sis _____ à Paris dans le 7ème arrondissement, avec le concours de la force publique et d'un serrurier, passé le délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément aux dispositions des articles L.412-1 et suivants, R.411-1 et suivants, R.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution
- le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution
- Monsieur _____ et Madame _____ seront tenus solidairement au paiement à titre provisionnel à Monsieur _____ d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer révisé, augmenté des charges qui auraient été dues si le bail s'était poursuivi,

DÉBOUTONS les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

CONDAMNONS Monsieur _____ et Madame _____ solidairement au paiement à Monsieur _____ de la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS Monsieur _____ et Madame _____ aux dépens, incluant notamment le coût des commandements du 29 mai 2020,

RAPPELONS que la présente ordonnance est assortie de droit de l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe les jours mois et ~~ans~~ susdits.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

copie certifiée conforme à l'original
le greffier

