

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS

75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 95 90

c-mail : civil-acr.tj-paris@justice.fr

Références à rappeler

RG N° 12-21-003324

Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 3/2022

DEMANDEUR:

DEFENDEUR:

Madame

Copie conforme délivrée

le: 30.05.22

à : Me ABOLKHATER Aude

Copie exécutoire délivrée

le: 30.05.22

à : Me GENON-CATALOT Pierre-Bruno

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 17 Mai 2022

Extraits des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris

DEMANDEUR

75253 PARIS CEDEX 05

agissant poursuites et diligences de son représentant légal
domicilié en cette qualité audit siège

*représentée par Me GENON-CATALOT Pierre-Bruno,
avocat au barreau de PARIS*

DÉFENDEUR

- 75012 PARIS

*représentée par Me ABOUKHATER Aude, avocat au
barreau de PARIS*

*Aide juridictionnelle n° 751010012022005256 du
18/02/2022*

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection :

Greffier :

DATE DES DÉBATS

audience publique des référés du 22 mars 2022

DÉCISION :

contradictoire et en premier ressort rendue publiquement le
17 Mai 2022 par mise à disposition au greffe par

juge des contentieux de la protection assisté de
greffier

Vu l'assignation en référé du 1er décembre 2021, délivrée à la demande de Paris Habitat à Mme [redacted] dénoncée au représentant de l'Etat dans le département au moins 2 mois avant la date de l'audience, reçue le 3 décembre 2021, par laquelle le tribunal judiciaire de Paris a été saisi aux fins de voir :

< constater la résiliation du bail du logement situé : [redacted] à Paris 12ème, conclu le 23 juin 2017, par application de la clause résolutoire du bail, et ce après la délivrance le 14 avril 2021 d'un commandement visant cette clause et dont les causes n'ont pas été réglées dans les deux mois de sa délivrance,
< prononcer son expulsion et celle de tous occupants de son chef,
< la condamner à payer une provision de 8777,05 € au titre des sommes dues, à la date du 2 mars 2022 (février 2022 inclus), avec intérêts au taux légal, outre une indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle égale au montant du loyer majoré des charges et 400 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens.

Mme [redacted] soutient qu'une partie de la dette serait prescrite, et qu'il conviendrait de déduire 3623,76 € du décompte ; elle sollicite des délais de paiement et le report de la dette pendant six mois.

MOTIFS

L'article 1342-10 du code civil prévoit : « ... A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, **l'imputation se fait sur la plus ancienne** ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement. »

L'imputation des paiements se faisant sur la dette la plus ancienne, Mme Koffi ne prouve pas, au regard de ses paiements, qu'une partie de la dette serait prescrite, ni qu'il conviendrait de déduire 3623,76 € du décompte.

En revanche, le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le bail est une obligation du locataire, qui résulte tant du bail signé le 23 juin 2017, qui prévoit une clause résolutoire, que de l'article 7 a de la loi du 6 juillet 1989.

Or il résulte des pièces produites et il n'apparaît pas sérieusement contestable que des loyers et charges n'ayant pas été réglés, un commandement de payer a été délivré à Mme [redacted] le 14 avril 2021, pour paiement de 9547,04 €, représentant les sommes dues à cette date, qui vise la clause résolutoire du bail, et reproduit les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et celles de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990.

Ses causes n'ont pas été réglées dans les 2 mois de sa délivrance, de telle sorte que les conditions de résiliation du bail étaient réunies de plein droit dès l'expiration de ce délai de 2 mois,

Il est produit un historique de compte, à la date du 2 mars 2022 (février 2022 inclus), qui fait apparaître une somme restant due de 8777,05 €, après déduction des frais de contentieux, au paiement de laquelle il convient de condamner Mme [redacted] avec intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2021, date de l'assignation.

Sa situation permet toutefois de lui octroyer des délais de paiement suspensifs de la clause résolutoire du bail, avec une clause de déchéance du terme en cas de non respect des modalités de paiement de l'arriéré telles que définies au dispositif. Ces délais de paiement valent pour régler les sommes dues au titre des dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement par ordonnance de référé mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Constatons que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 23 juin 2017, pour le logement situé, 2 square Louis Gentil à Paris 12ème, sont réunies à la date du 15 juin 2021 ;

Condamnons Mme [redacted] à payer la provision de **8777,05 €** à Paris Habitat, à la date du 2 mars 2022 (février 2022 inclus), avec intérêts au taux légal à compter du 1er décembre 2021 ;

Autorisons Mme [redacted] à s'acquitter de cette dette, du 1er au 12ème mois, par 12 premiers versements mensuels consécutifs de **5 €**, en sus des loyers et charges courant, puis du 13ème au 35ème mois, par versements mensuels consécutifs de **50 €**, en sus des loyers et charges courants, le 36ème et dernier versement devant solder la totalité de la dette ;

Disons que le premier versement interviendra à la **même date que le terme courant**, à la première date à laquelle le loyer est exigible, qui suit la signification de la présente ordonnance ;

Suspendons les effets de la clause résolutoire du bail dans la mesure de ces délais, et disons qu'en cas de respect de ces modalités, la résiliation du bail sera réputée ne jamais avoir été acquise ;

Disons qu'en cas de défaut de paiement d'une seule mensualité au titre du retard comme d'un seul terme courant comme il vient d'être dit :

- ≡ la totalité de la dette deviendra immédiatement exigible,
- ≡ la clause résolutoire du bail sera réputée acquise,
- ≡ son expulsion et celle de tous occupants de son chef, du logement situé : 2 square Louis Gentil, à Paris 12ème, sera poursuivie au besoin avec l'aide de la force publique et d'un serrurier, deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions de l'article L412 – 1 du code des procédures civiles d'exécution, et que les meubles trouvés dans les lieux seront traités conformément aux dispositions des articles L433 – 1 et suivants du même code,
- ≡ les délais octroyés sur les dépens seront caducs et ces sommes seront immédiatement exigibles ;

Condamnons en outre dans ce cas, Mme [redacted] à payer à [redacted] une indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle égale au montant du loyer majoré des charges et accessoires qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié (indexation annuelle incluse), jusqu'au départ effectif des lieux de tout bien, de toute personne et la remise des clés ;

Disons que le seul non respect des délais de paiement, pour les sommes dues au titre des dépens n'a pas de répercussion sur la clause résolutoire du bail ;

Disons qu'il est équitable de laisser à [redacted] la charge de ses frais irrépétibles ;

Condamnons Mme [redacted] aux dépens, comprenant le coût du commandement de payer du 14 avril 2021.

Le greffier,

Le président

copie certifiée conforme à l'original
le greffier

