EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE LYON
PÔLE PROXIMITE ET
PROTECTION
67 rue Servient - CS 83817
69433 LYON CEDEX 3

JUGEMENT

A l'audience publique du Tribunal judiciaire, tenue le **Mardi 14 Février 2023.**

Pôle CIRCUIT COURT

RG N° 11-22-001605
CODE : 51A

MINUTE : 630
DU : 14/02/2023

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Juge des contentieux de la protection : Perrine CHAIGNE
Greffier : Solenne PIVOT

ENTRE :

DEMANDEUR :

Madame
demeurant
représentée par Me [illegible]nagne)
LYON T.1543), avocat au barreau de

C/

ET :

DEFENDEUR :

Monsieur T [illegible]
demeurant
représenté par Me Adeline FIRMIN(T.2553), avocat au barreau de LYON,
Aide juridictionnelle n° 2022015906 du 16/09/2022

expéditions délivrées le : 3.3.23
à :
-
(T. 1543)
- Me Adeline FIRMIN
(T. 2553)

Débats à l'audience publique du 16 décembre 2022
Mise à disposition au greffe le 14 février 2023

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 24 février 2019, madame R[illegible]TE a consenti à monsieur [illegible]N une location portant sur un logement à usage exclusif d'habitation situé [illegible] Clémenceau [illegible] moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de 296 € outre le montant des provisions sur charges s'élevant à 88 euros. Ce contrat comportait une clause prévoyant sa résiliation de plein droit en cas de défaut de paiement des loyers après un commandement de payer resté sans effet pendant deux mois.

Le 10 décembre 2021, madame [illegible] a fait délivrer à monsieur [illegible] un commandement de payer visant la clause résolutoire pour la somme en principal de 2 006,01€ au 1er avril 2022, échéance du mois d'avril 2022 incluse.

Soutenant que le locataire n'avait pas réglé les causes du commandement dans les deux mois de sa délivrance, madame [illegible]TE, a, par acte d'huissier de justice signifié le 6 avril2022, fait citer monsieur Dung [illegible]N devant le Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de céans sur le fondement de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 aux fins d'obtenir :

- Le constat de la résiliation de plein droit du bail par l'effet de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers,
- En conséquence, l'expulsion du locataire et celle de tous occupants de son chef, avec au besoin le concours de la force publique,
- La condamnation du locataire à payer la somme de 2 206,01€ au titre des loyers et charges impayées selon décompte arrêté au 1er avril 2022, outre intérêts au taux légal depuis le commandement, avec actualisation au jour de l'audience,
- La condamnation du même à payer une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer et des charges locatives qui sera due depuis la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux,
- La condamnation du même à payer une somme de 800€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

A l'audience du 10 juin 2022, l'affaire a été renvoyée au 16 septembre 2022 afin de vérifier l'encaissement des versements effectués par le locataire. A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 18 novembre 2022 puis au 16 décembre 2022, le défendeur étant parti à l'étranger pour motifs impérieux personnels.

A l'audience du 16 décembre 2022, madame [illegible] représentée par Maître [illegible]A a actualisé sa créance à la somme de 885,01 euros au 16 décembre 2022, échéance de décembre 2022 incluse. Elle a indiqué qu'une erreur sur le montant de sa créance figurait sur le commandement de payer en date du 10 décembre 2021 car il était mentionné une somme de 2006,01 euros alors que sa créance s'élevait en réalité à la somme de 1 358 euros, échéance de décembre 2021 inclue. Elle a mentionné que le paiement des APL avait repris et que le dernier règlement du locataire datait du mois d'octobre 2022.

Monsieur [illegible], représenté par son Conseil, Maître Adeline FIRMIN, a sollicité la nullité du commandement de payer sur le fondement d'ordre public de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Il a expliqué que le commandement de payer était un préalable à la saisine du tribunal et que monsieur [illegible]N avait dû aller rapidement au Viet Nam afin de rejoindre son père mourant. Il a mentionné que les conditions de la clause résolutoire n'étaient pas réunies et que les dépens ne devaient pas être à sa charge.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré à ce jour, les parties ayant en outre été avisées que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe.

MOTIFS,

Sur la demande formée par monsieur [illegible] au titre de la nullité du commandement de payer délivré par madame [illegible] le 10 décembre 2021 à son égard:

La nullité est la sanction de l'invalidité d'un acte juridique ou d'une procédure soit que la cause de la nullité réside dans l'absence de l'utilisation d'une forme précise qui est légalement imposée, soit qu'elle résulte de l'absence d'un élément indispensable à son efficacité. Selon la règle générale du droit français, le juge ne peut prononcer la nullité d'une convention ou d'une procédure que si cette sanction a été expressément prévue par la loi.

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans ses cinq premiers alinéas mentionne expressément les mentions que doit contenir le commandement de payer à peine de nullité à savoir :

La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette
Le montant mensuel du loyer et des charges
Le décompte de la dette
L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion
La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département dont l'adresse est précisée aux fins de solliciter une aide financière.

En l'espèce, le commandement litigieux fait état d'un tableau récapitulatif commençant le 1er mai 2021 et se terminant le 1er avril 2022 dans lequel il est mentionné que monsieur payé de juin 2021 à mars 2022 un loyer pour un montant de 162 euros outre deux chèques établis le 12 mars 2022 pour des montants de 384 euros et 466 euros ;

Il sera premièrement observé que le commandement de payer délivré le 10 décembre 2021 par la bailleresse au locataire ne distingue pas entre les loyers et les charges ; que de surcroît, elle reconnaît à l'audience que le montant réclamé au titre du commandement de payer était erroné en mentionnant sans en faire la démonstration qu'il se serait élevé à la somme de 1 358 euros;

Monsieur démontre par la production des relevés CAF que du mois d'août 2020 au mois de septembre 2020. les aides au logement perçus par madame ont été augmentées à 270 euros alors que monsieur Tri a continué de procéder à un versement de 162 euros par mois et alors que le loyer était inchangé ; il démontre également que du mois d'octobre 2020 au mois de mars 2021, les aides au logement perçues par madame ont été augmentées à 271 euros alors que monsieur a continué de procéder à un versement de 162 euros par mois et alors que le loyer était inchangé ; ces éléments ne figurent pas dans le tableau de madame qui commence au mois de mai 2021 avec une créance de 290,01 euros qui n'existait donc pas puisque la bailleresse avait en réalité perçu 390 euros supplémentaires (96 euros pour les mois d'août et septembre 2020 et 294 euros pour les mois d'octobre 2020 à mars 2021);

Par la suite d'avril à juin 2021, les aides au logement ont été suspendues, monsieur expliquant qu'il était coincé au Viet Nam en raison du Covid et il a continué à réglé 162 euros par mois. Force est de constater que madame ne le mentionne pas dans son commandement de payer.

Une dette d'un montant de 276 euros (montant impayé (222X3, soit 666 euros – 390) s'est alors constituée.

Monsieur justifie encore qu'au mois de juillet 2021, elle a perçu une somme de 315,99 euros au titre des rappels des allocations logements impayés outre les 162 euros qu'il continuait de lui verser ce qui ne figure pas non plus sur son tableau accompagnant le commandement de payer. Elle a donc perçu au mois de juillet 2021 une somme de 477,99 euros.

Monsieur lui était redevable au mois de juillet 2021 d'une somme de 182,01 euros.

Les allocations logements ont ensuite été suspendues du mois d'août 2021 au mois de novembre 2022 inclus, monsieur ayant continué à s'acquitter de la somme de 162 euros par mois.

Fin novembre 2021, la dette s'élevait donc à la somme de 1 070,01 euros et non 2 006,01 euros comme cela figure sur le commandement de payer.

Que force est de constater que le décompte locataire produit contient plusieurs erreurs que madame ne corrigera qu'ultérieurement à l'audience avec un montant de 1 358 euros également inexpliqué alors que le délai de deux mois de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 a expiré; qu'il en ressort que ces irrégularités ne pouvaient être ignorées de madame qui a perçu sur son compte bancaire les allocations logement ; qu'en gonflant ainsi la dette de monsieur , elle ne l'a pas mis en mesure de connaître exactement l'ampleur de cette dernière à la date du commandement de payer ;

En conséquence. il sera jugé que le commandement de payer délivré le 10 décembre 2021 par madame à monsieur est nul ce qui entraîne nécessairement la nullité de l'assignation et de la présente procédure.

Sur les autres demandes :

Attendu que l'équité ne commande pas d'indemniser la partie demanderesse des frais irrépétibles qu'elle a exposés dans le cadre de la présente procédure.

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit prévue par l'article 514 du Code de procédure civile pour les décisions de première instance ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile, madame Rachel, partie perdante à l'instance, doit être condamnée aux dépens;

PAR CES MOTIFS,

Le Juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort,

CONSTATE la nullité du commandement de payer délivré le 10 décembre 2021 par madame Rachel à monsieur

EN CONSEQUENCE, CONSTATE que l'assignation est nulle ainsi que la présente procédure,

REJETTE toutes les autres et plus amples demandes des parties,

DIT n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la présente décision,

CONDAMNE madame aux dépens.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe le 14 février 2023 , le présent jugement étant signé par :

Le Greffier,

Le Juge,