

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE RENNES
Cité Judiciaire
Service des contentieux de la protection
[Adresse 3]
[Adresse 3]
[Localité 4]
JUGEMENT DU 19 Avril 2024

N° RG 23/07014 - N° Portalis DBYC-W-B7H-KSRN

JUGEMENT DU :
19 Avril 2024
N° 24/263

OPH NEOTOA

C/

[F] [T]
[D] [P]

EXÉCUTOIRE DÉLIVRÉ
LE 19/04/24
à NEOTOA
COPIE PREFECTURE
Au nom du Peuple Français ;

Rendu par mise à disposition le 19 Avril 2024 ;

Par Caroline ABIVEN, Vice-Président au Tribunal judiciaire de RENNES statuant en qualité de juge des contentieux de la protection, assisté de Annie SIMON, Greffier ;

Audience des débats : 23 Février 2024.

Le juge à l'issue des débats a avisé les parties présentes ou représentées, que la décision serait rendue le 19 Avril 2024, conformément aux dispositions de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

Et ce jour, le jugement suivant a été rendu par mise à disposition au greffe ;

ENTRE :

DEMANDEUR

OPH NEOTOA

[Adresse 2]
[Adresse 2]
[Localité 4]
représentée par Mme [R] [S], munie d'un pouvoir

ET :

DEFENDEURS :

Mme [F] [T]
[Adresse 1]
[Localité 4]
non comparante, ni représentée

Mme [D] [P]
[Adresse 1]
[Localité 4]
non comparante, ni représentée

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 2 avril 2021, l'établissement NEOTOA a consenti un bail d'habitation à Madame [F] [T] et Madame [D] [P] sur des locaux situés au [Adresse 1] à [Localité 4], moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 282,21 €.

Par actes de commissaire de justice du 6 juin 2023, le bailleur a fait délivrer aux locataires un commandement de payer la somme principale de 4 568,34 € au titre de l'arriéré locatif, visant la clause résolutoire prévue dans le contrat.

Par assignations délivrées le 6 septembre 2023, l'établissement NEOTOA a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Rennes aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

"Prononcer la résiliation du bail,

"Ordonner l'expulsion de Madame [F] [T] et Madame [D] [P] ainsi que celle de tous occupants de leur chef avec, au besoin, le concours de la force publique,

"Condamner solidairement Madame [F] [T] et Madame [D] [P] au paiement des sommes suivantes :
5 979,78 € au titre de l'arriéré locatif arrêté au 1er septembre 2023, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer,

les loyers dus du 1er septembre 2023 jusqu'à la résiliation du bail,

une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal à celui du loyer et des charges, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération des lieux,

50 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 7 septembre 2023, mais aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

À l'audience du 23 février 2024, intervenue après renvoi, l'établissement NEOTOA maintient l'intégralité de ses demandes, et précise que la dette locative, actualisée au 21 février 2024, s'élève désormais à 9 286,14 €.

Madame [F] [T], bien qu'ayant comparu à l'audience du 10 novembre 2023, ne s'est pas présentée à l'audience de renvoi du 23 février 2024.

Bien que régulièrement citée par acte de commissaire de justice délivré à domicile, Madame [D] [P] n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré jusqu'à ce jour, où elle a été mise à disposition des parties au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

En application de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant alors droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur la demande de résiliation du bail

"Sur la recevabilité

L'établissement NEOTOA justifie avoir notifié l'assignation au représentant de l'État dans le département plus de six semaines avant l'audience.

Son action est donc recevable au regard des dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

"Sur le fond

Aux termes de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est notamment obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. De même, l'article 1709 du code civil définit le louage de choses comme " un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ". Enfin, l'article 1728 du même code dispose que " le preneur est tenu (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus ", et l'article 1224 du code civil prévoit que la résolution du contrat peut résulter, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une décision de justice.

Il se déduit de l'ensemble de ces dispositions que l'obligation de payer le loyer fait partie des obligations essentielles du locataire, et que le défaut de paiement du loyer pendant plusieurs mois caractérise un manquement contractuel qui, quoique partiel, peut être tenu comme suffisamment grave, au regard de la durée du bail, pour justifier la résolution du contrat aux torts du locataire et son expulsion des lieux.

En l'espèce, malgré le commandement de payer qui leur a été signifié le 6 juin 2023, Madame [F] [T] et Madame [D] [P] n'ont manifestement pas réglé la dette locative de 4 568,34 € qui y était mentionnée.

L'établissement NEOTOA verse ainsi aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 21 février 2024, Madame [F] [T] et Madame [D] [P] lui devaient la somme de 9 286,14 €, soustraction faite des frais de procédure.

Les défenderesses n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, elles seront solidairement condamnées à payer cette somme au bailleur, avec intérêts au taux légal à compter du 6 juin 2023 sur la somme de 4 568,34 €, à compter de l'assignation sur la somme de 1 411,44 € et à compter de la signification de la présente décision pour le surplus, conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1344-1 du code civil.

Compte-tenu de ce montant, mis en perspective avec la durée du bail, la gravité du manquement aux obligations découlant du bail est suffisamment caractérisée, et est de nature à entraîner la résolution du contrat aux torts exclusifs de Madame [F] [T] et Madame [D] [P] et leur expulsion.

La résolution du contrat sera prononcée à compter du jour de l'audience, soit le 23 février 2024.

Cependant, dès lors qu'aucune circonstance ne justifie la réduction du délai prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, il convient de rappeler que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance aux locataires d'un commandement de quitter les lieux et hors période de trêve hivernale.

Sur l'indemnité d'occupation

En cas de maintien dans les lieux des locataires ou de toute personne de leur chef malgré la résolution du bail, il convient de les condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant qui sera fixé à 516,29 €.

L'indemnité d'occupation sera payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges et sera comptabilisée à compter du 21 février 2024, date du dernier décompte, étant en partie déjà comprise dans l'arriéré locatif précité. Elle ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à l'établissement NEOTOA ou à son mandataire.

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée.

Madame [F] [T] et Madame [D] [P], qui succombent à la cause, seront solidairement condamnées aux dépens de la présente instance, conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

En revanche, il n'y a pas lieu de les condamner à une quelconque indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Selon l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Toutefois, selon l'article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu du montant de la dette et de l'absence totale de reprise du paiement des loyers depuis l'assignation, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,

PRONONCE la résiliation du bail d'habitation conclu le 2 avril 2021 entre l'établissement NEOTOA, d'une part, et Madame [F] [T] et Madame [D] [P], d'autre part, concernant les locaux situés au [Adresse 1] à [Localité 4],

DIT que cette résiliation prendra rétroactivement effet le 23 février 2024,

ORDONNE à Madame [F] [T] et Madame [D] [P] de libérer de leur personne, de leurs biens, ainsi que de tous occupants de leur chef, les lieux situés au [Adresse 1] à [Localité 4] ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement,

DIT qu'à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique,

DIT que 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,

RAPPELLE que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux,

CONDAMNE solidairement Madame [F] [T] et Madame [D] [P] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, soit 516,29 € (cinq cent seize euros et vingt-neuf centimes) par mois,

DIT que cette indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer dès le 23 février 2024, est payable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés au bailleur ou à son mandataire,

CONDAMNE solidairement Madame [F] [T] et Madame [D] [P] à payer à l'établissement NEOTOA la somme de 9 286,14 € (neuf mille deux cent quatre-vingt-six euros et quatorze centimes) au titre de l'arriéré locatif arrêté au 21 février 2024, avec intérêts au taux légal à compter du 6 juin 2023 sur la somme de 4 568,34 €, à compter de l'assignation sur la somme de 1 411,44 € et à compter de la signification de la présente décision pour le surplus,

DIT n'y avoir lieu d'octroyer des délais de paiement à Madame [F] [T] et Madame [D] [P], sans préjudice des délais qui pourraient leur être accordés dans le cadre d'une procédure de surendettement,

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

DÉBOUTE l'établissement NEOTOA de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE solidairement Madame [F] [T] et Madame [D] [P] aux dépens comprenant notamment le coût des assignations du 6 septembre 2023.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 19 avril 2024, et signé par le juge et la greffière susnommées.

La Greffière Le Juge