11 mars 2024
Tribunal judiciaire de Bobigny
RG n° 24/00603

Chambre 28 / Proxi fond

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL DE PROXIMITE
DE SAINT DENIS
[Adresse 3]
[Adresse 3]

Téléphone : [XXXXXXXX01]
Télécopie : [XXXXXXXX02]
@ : [Courriel 6]

REFERENCES : N° RG 24/00603 - N° Portalis DB3S-W-B7I-YW7N

Minute : 24/00272

S.A. ESPACIL HABITAT
Représentant : Me Martine KALAYAN DRILLAUD, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C2521

C/

Monsieur [D] [L]

Exécutoire, copie, dossier
délivrés à :
Me KALAYAN DRILLAUD Martine

Copie délivrée à :
Mr [L] [D]

Le

JUGEMENT DU 11 Mars 2024

Jugement rendu par décision Contradictoire et en premier ressort et mis à disposition au greffe du tribunal de proximité en date du 11 Mars 2024;

par Monsieur Simon FULLEDA, en qualité de juge des contentieux de la protection assisté de Madame Stéphie BOULATE, faisant fonction de greffier ;

Après débats à l'audience publique du 29 Janvier 2024 tenue sous la présidence de Monsieur Simon FULLEDAjuge des contentieux de la protection, assisté de Madame Stéphie BOULATE, faisant fonction de greffier ;

ENTRE DEMANDEUR :

S.A. ESPACIL HABITAT
[Adresse 4]
[Adresse 4]
[Adresse 4]
représentée par Me Martine KALAYAN DRILLAUD, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C2521

D'UNE PART

ET DÉFENDEUR :

Monsieur [D] [L]
[Adresse 5]
[Adresse 5]
comparant en personne

D'AUTRE PART

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE
Suivant acte sous seing privé en date du 23 novembre 2020, à effet au même jour, la SA ESPACIL HABITAT a donné à bail à Monsieur [D] [L] un appartement situé [Adresse 5], pour une durée d'un an au sein d'une résidence exclue du champ d'application des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
Par avenants successifs, le contrat a été prolongé jusqu'au 23 mai 2023.
Par courrier en date du 28 août 2023, la SA ESPACIL HABITAT a informé le locataire de sa volonté de ne pas renouveler le contrat de location à l'issue de la période de location contractuellement applicable.
Suivant exploit de commissaire de justice en date du 3 janvier 2024, la SA ESPACIL HABITAT a fait assigner Monsieur [D] [L] devant le juge des contentieux de la protection aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :
Constater que le contrat de location est venu à échéance le 23 mai 2023,Ordonner l'expulsion du défendeur en la forme ordinaire, le condamner en outre au versement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges en vigueur, à compter du 23 mai 2023 et jusqu'à parfaite libération des lieux,Condamner le défendeur à lui verser la somme de 1.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.L'affaire a été appelée à l'audience du 29 janvier 2024.
A cette date, la SA ESPACIL HABITAT, représentée par son conseil, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance et précise que la résidence sociale concernée n'accueille que des résidents de moins de trente ans, alors que le locataire a dépassé cet âge.
Monsieur [D] [L], comparant en personne, reconnaît occuper le logement sans droit ni titre et indique avoir effectué des démarches pour trouver un logement social.
A l'issue des débats, la décision est mise en délibéré au 11 mars 2024.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION
Sur la demande principale
L'article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.
En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat de location a pris fin au 23 mai 2023.
Le locataire ne se prévaut d'aucun titre d'occupation.
Son expulsion sera ordonnée en la forme ordinaire.
Il sera également condamné à verser au bailleur une indemnité mensuelle d'occupation due au visa de l'article 1240 du code civil, d'un montant équivalent aux sommes qui auraient été dues en cas de poursuite du contrat de location, à compter du 23 mai 2023, date de résiliation du bail, et jusqu'à parfaite libération des lieux. Il sera précisé à toutes fins utiles que les sommes versées à titre de redevance par le locataire devront être imputées à la dette d'indemnités d'occupation.
Sur les autres demandes
Monsieur [D] [L], qui perd le procès, supportera les dépens conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.
L'équité commande de ne prononcer aucune condamnation au visa des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera rappelé que la présente décision est revêtue de l'exécution provisoire, conformément aux dispositions de l'article 514 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS
Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par décision contradictoire, susceptible d'appel et prononcée par mise à disposition au greffe,
CONSTATE la fin du contrat de location à la date du 23 mai 2023,
ORDONNE à Monsieur [D] [L] de libérer le logement et restituer les clés dans un délai de huit jours à compter de la signification de la présente décision,
DIT qu'à défaut de libération volontaire, la SA ESPACIL HABITAT pourra, deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance d'un serrurier et le concours de la force publique,
ORDONNE en tant que de besoin le transport des meubles meublants, aux frais de l'expulsé, dans tel garde-meuble de son choix et à défaut choisi par le bailleur,
CONDAMNE Monsieur [D] [L] à verser à la SA ESPACIL HABITAT une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent aux sommes qui auraient été dues en cas de poursuite du contrat de location, à compter du 23 mai 2023 et jusqu'à parfaite libération des lieux,
CONDAMNE Monsieur [D] [L] aux dépens,
REJETTE pour le surplus les demandes des parties,
RAPPELLE que la présente décision est revêtue de l'exécution provisoire.
Ainsi jugé le 11 mars 2024.
Et ont signé,
Le GreffierLe Juge des contentieux de la protection