

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY  
Immeuble l'Européen - Hall A  
1 Promenade Jean Rostand  
4ème étage  
93009 BOBIGNY CEDEX

Téléphone : 01 48 96 11 10  
Télécopie : 01 48 96 07 52  
@ : civil.tj-bobigny@justice.fr

N° RG 23/00922 - N° Portalis DB3S-W-B7H-YNQO

Minute : 24/00225

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA VILLE DE [Localité 2]  
Représentant : Me Caroline LAUDE, avocat au barreau de Seine Saint Denis, vestiaire : PB 176

C/

Madame [J] [S]  
Madame [V] [S]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 19 Avril 2024

DEMANDEUR :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA VILLE DE [Localité 2]  
[Adresse 1]  
[Localité 2]

représenté par Maître Caroline LAUDE, avocat au barreau de Seine Saint Denis

DÉFENDEURS :

Madame [J] [S]

[Adresse 3]  
 [Adresse 3]  
 [Adresse 3]  
 [Localité 2]

comparante en personne

Madame [V] [S]  
 [Adresse 3]  
 [Adresse 3]  
 [Adresse 3]  
 [Localité 2]

comparante en personne

DÉBATS :

Audience publique du 15 Mars 2024

DÉCISION:

Contradictoire, premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe le 19 Avril 2024, par Madame Armelle GIRARD, déléguée par ordonnance du 29 décembre 2023 en qualité de Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire de Bobigny, assistée de Madame Anne-Marie ANTUNES, faisant fonction de Greffier.

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant contrat signé le 17 octobre 2022, l'OPH de [Localité 2] a donné en location à Madame [J] [S] et Madame [V] [S] un immeuble à usage d'habitation sis [Adresse 3], moyennant un loyer mensuel révisable de 571,39 €.

Le 12 avril 2023, l'OPH de [Localité 2] a fait délivrer à Madame [J] [S] et Madame [V] [S] un commandement de payer les loyers échus, visant la clause résolutoire insérée au bail, pour un montant en principal de 2 882,13 € selon décompte arrêté au 30 mars 2023.

Par courrier du 17 juillet 2023, l'OPH de [Localité 2] a saisi la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) de l'existence d'impayés de loyers, en application du décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015.

Par assignation délivrée à personne le 10 octobre 2023, l'OPH de Drancy a attiré Madame [J] [S] et Madame [V] [S] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny statuant en référés, le commandement de payer n'ayant pas été suivi d'effet dans le délai impart.

L'OPH de [Localité 2] demandé à la présente juridiction :

De constater le jeu de la clause résolutoire prévue au bail d'habitation ;D'ordonner l'expulsion de Madame [J] [S] et Madame [V] [S] ainsi que de tous occupants de leur chef, avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier et ce sous astreinte de 200 € par jour de retard à compter de la présente décision ;D'ordonner le transport et la séquestration des meubles en tel lieu qu'il plaira à l'OPH de [Localité 2], aux frais et aux risques et périls de Madame [J] [S] et Madame [V] [S] ;De condamner solidairement Madame [J] [S] et Madame [V] [S] au paiement des sommes suivantes :6 096,00 € au titre de l'arriéré locatif arrêté au 4 août 2023 ;une indemnité mensuelle d'occupation fixée par provision au montant du loyer actualisé et des charges qui auraient été payés en l'absence de résiliation du bail, et ce à compter de la résiliation du bail jusqu'au départ effectif des lieux ;800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance, comprenant notamment le coût du commandement de payer.Le 11 octobre 2023, l'OPH de [Localité 2] a notifié son acte introductif d'instance au représentant de l'État dans le département.

Une première audience s'est tenue le 12 janvier 2024, au cours de laquelle l'OPH de [Localité 2] a maintenu ses

demandes et les défenderesses n'ont pas comparu.

Par décision en date du 19 février 2024, la présidente a ordonné la réouverture des débats afin de permettre un débat contradictoire, Madame [J] [S] et Madame [V] [S] étant arrivées quelques minutes après l'évocation du dossier du fait d'indications erronées à l'accueil du tribunal.

L'audience s'est tenue le 15 mars 2024 et en application de l'article 24 V de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la présidente a invité les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation.

Lors de l'audience, l'OPH de [Localité 2] représentée par son conseil maintient ses demandes, sauf à préciser qu'en vertu d'un décompte arrêté au 14 mars 2024 (échéance du mois de février 2024 incluse), l'arriéré s'élève désormais à la somme de 10 191,07 €. Il indique qu'il y a eu un versement de 260 € récemment, et qu'un rappel d'APL est à venir de 1 390, 13 €. Il expose que les locataires ont eu un rendez-vous avec son service social pour expliquer leur situation et déclare être d'accord pour des délais de paiement suspensifs.

Madame [J] [S] et Madame [V] [S] ne contestent ni le principe ni le montant de la dette locative et demandent au tribunal de leur accorder des délais de paiement suspensifs pour acquitter la dette locative à hauteur de 100,00 € par mois (soit 50 € chacune) en plus du loyer courant.

Madame [J] [S] et Madame [V] [S] exposent avoir perdu leurs emplois respectifs, notamment en raison de difficultés de santé et de frais hospitaliers (recouvrés par une saisie), ce qui a entraîné leurs difficultés financières. Elles déclarent avoir d'abord pensé s'en sortir seules, ce qui explique qu'elles n'aient pas pris contact avec le bailleur ou un service social. Elles indiquent qu'un FSL est envisagé qui pourrait solder la totalité de leur dette. Madame [V] [S] indique avoir passé des entretiens et tests afin d'exercer en tant qu'agent dans la sécurité aéroportuaire, emploi qui pourrait commencer début avril et qui serait rémunéré un peu plus que le SMIC.

L'enquête sociale n'est pas parvenue au greffe de la juridiction avant l'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 avril 2024.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### SUR LA LOI APPLICABLE AU PRÉSENT LITIGE

À titre préliminaire, il y a lieu de préciser que la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023, portant notamment réforme de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et des articles L.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, applicables au présent litige, est entrée en vigueur le 29 juillet 2023, lendemain de sa publication au Journal officiel de la République.

En application de l'article 2 du code civil, il sera rappelé que la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif. En l'espèce, le commandement de payer à l'origine de la présente procédure ayant été délivré le 12 avril 2023, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions procédurales telles qu'issues de cette réforme mais telles qu'elles étaient en vigueur jusqu'au 28 juillet 2023 inclus. Les dispositions dites "de fond" (conditions d'octroi de délais de paiement, modalités des délais pour quitter les lieux...) sont quant à elles applicables à toutes les instances en cours ou à venir à l'entrée en vigueur de cette loi.

### SUR LA RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE

Une copie de l'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 11 octobre 2023, soit plus de deux mois avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

### SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT DE L'ARRIÉRÉ LOCATIF

Il résulte de l'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 ainsi que des stipulations du bail que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.

Conformément à la clause de solidarité stipulée audit bail (article 3), les locataires sont également tenus solidairement d'exécuter l'ensemble des obligations en résultant.

En l'espèce, l'OPH de [Localité 2] verse aux débats un décompte arrêté au 14 mars 2024 (échéance du mois de février 2024 incluse) établissant l'arriéré locatif à la somme de 10 191,07 €.

Au vu des justificatifs fournis, la créance de l'OPH de [Localité 2] est établie tant dans son principe que dans son montant. Madame [J] [S] et Madame [V] [S] ne contestent pas l'absence de paiement du loyer ou le montant des sommes réclamées.

Il convient par conséquent de condamner solidairement Madame [J] [S] et Madame

[V] [S] en application des stipulations du bail à verser à l'OPH de [Localité 2] la somme de 10 191,07 € actualisée au 14 mars 2024 (échéance du mois de février 2024 incluse), au titre de l'arriéré locatif, outre intérêts au taux légal sur la

somme de 2 882,13 € à compter du 12 avril 2023, date du commandement de payer, et à compter de la présente décision pour le surplus.

#### SUR LA RÉSILIATION ET L'EXPULSION

L'article 834 du code de procédure civile permet au juge des contentieux de la protection, dans tous les cas d'urgence et dans les limites de sa compétence, d'ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version applicable au présent litige dispose que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

En l'espèce, le bail conclu entre les parties contient une clause (article 5.e des conditions générales) aux termes de laquelle le contrat se trouvera de plein droit résilié, en cas de défaut de paiement des loyers et accessoires, deux mois après un commandement de payer resté infructueux.

Il ressort des pièces versées aux débats qu'un commandement de payer, visant la clause résolutoire ainsi que les dispositions de l'article 24 de la loi précitée, a été régulièrement signifié à Madame [J] [S] et Madame [V] [S] le 12 avril 2023, pour un montant principal de 2 882,13 €. Il est en outre établi que ce commandement est demeuré au moins partiellement infructueux dans le délai imparti.

Dès lors, il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont réunies à la date du 13 juin 2023, soit deux mois après la délivrance dudit commandement, et que la résiliation du bail est intervenue de plein droit à cette date.

Cependant l'article 24-V de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version applicable au présent litige prévoit que le juge peut accorder, à la demande du locataire, du bailleur ou même d'office, des délais de paiement dans la limite de trois années, chaque fois que le locataire est en situation de régler sa dette locative et qu'il a repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

L'article 24 VII de la même loi, dans sa version applicable au présent litige, précise que lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge.

Madame [J] [S] et Madame [V] [S] demandent ainsi l'octroi de délais de paiement à hauteur de 100,00 € par mois, en plus du loyer courant.

Il ressort des débats que Madame [J] [S] et Madame [V] [S] sont désormais suivies par le service social du bailleur, et qu'une demande au FSL est notamment en cours. En outre, s'il apparaît sur le décompte en date du 14 mars 2024 que la reprise du loyer courant n'est pas effective à la date de l'audience, le bailleur a déclaré être d'accord pour l'octroi de délais de paiement suspensifs, ce dont il résulte qu'il a renoncé à faire valoir cette condition qui protège uniquement ses intérêts et dont il peut dès lors faire valablement abstraction.

Compte tenu de leur engagement et de l'accord de l'OPH de [Localité 2], il convient par conséquent d'accorder à Madame [J] [S] et Madame [V] [S] des délais de paiement pour s'acquitter de la dette locative à hauteur de 100,00 € par mois et selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause résolutoire seront ainsi suspendus.

Si l'intégralité de la dette est apurée dans ce délai et selon les modalités de paiement prévus, la clause de résiliation de plein droit sera réputée ne pas avoir joué et les relations entre les parties reprendront selon les stipulations du bail.

Dans le cas contraire, soit en cas de non-paiement d'une seule mensualité à son exacte échéance, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré :

Madame [J] [S] et Madame [V] [S] seront déchues du bénéfice des délais de paiement accordés par la présente décision ;La clause de résiliation reprendra son plein effet ;La totalité de la dette locative restée impayée deviendra immédiatement exigible par l'OPH de [Localité 2], la résiliation du bail étant acquise à la date du 13 juin 2023 ;Madame [J] [S] et Madame [V] [S] deviendraient occupantes sans droit ni titre du fait de la résiliation du bail ;Faute pour Madame [J] [S] et Madame [V] [S] d'avoir volontairement libéré les lieux, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si besoin est, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;L'OPH de [Localité 2] pourra procéder à l'enlèvement de tous les biens mobiliers garnissant les lieux loués et les faire entreposer dans tel local de son choix aux

frais et périls de Madame [J] [S] et Madame [V] [S], conformément aux dispositions des articles L.

433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

En cas de maintien dans les lieux, l'OPH de [Localité 2] sera en droit d'exiger de Madame [J] [S] et Madame [V] [S] le paiement in solidum d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée par référence au montant du loyer et des charges qui aurait été du en cas de non-résiliation du bail, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à complète libération des lieux. Il n'apparaît pas nécessaire en revanche d'assortir d'une astreinte l'obligation pour Madame [J] [S] et Madame [V] [S] de quitter les lieux en cas d'expulsion.

En effet, la demande de condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation, de nature à réparer le préjudice subi par le bailleur, satisfait déjà à l'objectif assigné à l'astreinte en cette matière. Il convient ainsi de débouter l'OPH de [Localité 2] de cette demande.

#### SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

En application de l'article 696 du code de procédure civile, il convient de condamner in solidum Madame [J] [S] et Madame [V] [S] au paiement des entiers dépens de l'instance qui comprendront notamment le coût du commandement de payer du 12 avril 2023, de l'assignation et de sa dénonciation à la préfecture.

Conformément aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès 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 ou de la situation économique de la partie condamnée et il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

En l'espèce, l'équité et les délais de paiement accordés justifient de rejeter la demande de l'OPH de [Localité 2] sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 514 du code de procédure civile, la présente décision est de droit exécutoire.

#### PAR CES MOTIFS :

Nous, juge des contentieux de la protection, statuant en référés après débats tenus en audience publique, par ordonnance contradictoire et publique, par mise à disposition par le greffe et en premier ressort,

CONSTATONS la recevabilité de l'action intentée par l'OPH de [Localité 2] ;

CONSTATONS que le contrat signé le 17 octobre 2022 entre l'OPH de [Localité 2] et Madame [J] [S] et Madame [V] [S] concernant les locaux situés [Adresse 3] s'est trouvé de plein droit résilié le 13 juin 2023 par application de la clause résolutoire contractuelle ;

SUSPENDONS les effets de la clause résolutoire ;

CONDAMNONS solidairement Madame [J] [S] et Madame [V] [S] à verser à l'OPH de [Localité 2] la somme de 10 191,07 € actualisée au 14 mars 2024 au titre de l'arriéré locatif comprenant les loyers, charges et indemnités d'occupation jusqu'à l'échéance du mois de février 2024 incluse, outre intérêts au taux légal à compter du 12 avril 2023 sur la somme de 2 882,13 € et à compter de la présente décision pour le surplus ;

AUTORISONS Madame [J] [S] et Madame [V] [S] à s'acquitter de cette somme en 36 mensualités, les 35 premières d'un montant de 100,00 € et la dernière égale au solde de la dette, le tout en sus du loyer courant ;

DIONS que chaque paiement desdites mensualités devra intervenir au plus tard avant le 5ème jour de chaque mois et pour la première fois le mois suivant la signification de la présente décision ;

DIONS qu'en cas de paiement selon les modalités et dans les délais ci-dessus fixés, la résiliation sera réputée privée d'effet et les relations entre les parties reprendront selon les stipulations du bail ;

DIONS qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à son exacte échéance, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré :

Madame [J] [S] et Madame [V] [S] seront déchues du bénéfice des délais de paiement accordés par la présente décision ; La clause de résiliation reprendra son plein effet ; La totalité de la dette locative restée impayée deviendra immédiatement exigible par l'OPH de [Localité 2], la résiliation du bail étant acquise à la date du 13 juin 2023 ; Madame [J] [S] et Madame [V] [S] deviendraient occupantes sans droit ni titre du fait de la résiliation du bail ; Faute pour Madame [J] [S] et Madame [V] [S] d'avoir volontairement libéré les lieux, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si besoin est, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ; L'OPH de [Localité 2] pourra procéder à l'enlèvement de tous les biens mobiliers garnissant les lieux loués et les faire entreposer dans tel local de son choix aux frais et périls de Madame [J] [S] et Madame [V] [S], conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

En cas de maintien dans les lieux, l'OPH de [Localité 2] sera en droit d'exiger de Madame [J] [S] et Madame [V] [S] le paiement in solidum d'une indemnité d'occupation mensuelle. FIXONS en ce cas l'indemnité d'occupation sans droit ni titre due par Madame [J] [S] et Madame [V] [S] au montant mensuel du loyer indexé et des charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation du bail, à compter de la résiliation du bail, et au besoin CONDAMNONS in solidum Madame [J] [S] et Madame [V] [S] à verser à l'OPH de [Localité 2] ladite indemnité mensuelle à compter du mois de mars 2024 et jusqu'à complète libération des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur ou à son mandataire, un procès-verbal d'expulsion ou de reprise, avec intérêts au taux légal à compter de l'exigibilité de chacune des échéances ; Dans l'hypothèse où l'une des occupantes quitte définitivement les lieux avant l'autre et justifie dûment de ce départ, CONDAMNONS seule celle qui resterait seule dans les lieux à payer l'intégralité de l'indemnité d'occupation telle que ci-dessus fixée, à compter du départ de l'autre occupante et jusqu'à son propre départ effectif des lieux ; DISONS que l'indemnité d'occupation sera due au prorata temporis et payable à terme et au plus tard le dernier jour de chaque mois ; DEBOUTONS l'OPH de [Localité 2] de sa demande d'astreinte pour quitter les lieux ; CONDAMNONS in solidum Madame [J] [S] et Madame [V] [S] au paiement des dépens qui comprendront le coût du commandement de payer du 12 avril 2023, de l'assignation et de sa dénonciation à la préfecture ; DEBOUTONS l'OPH de [Localité 2] de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; RAPPELONS que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE