Du 31 juillet 2024

5AA

SCI/JJG

PPP Référés

N° RG 24/00746 - N° Portalis DBX6-W-B7I-ZEKI

[S] [V] épouse [W], [Y] [X] [W]

C/

[Z] [T]

- Expéditions délivrées à avocat

- FE délivrée à Maître Audrey MARIE-BALLOY de la SELARL PMB & ASSOCIES

Le 31/07/2024

Avocats : Maître Audrey MARIE-BALLOY de la SELARL PMB & ASSOCIES

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
Pôle protection et proximité

[Adresse 1]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 31 juillet 2024

PRÉSIDENT : M. Nicolas GETTLER, Vice-Président placé

GREFFIER : Monsieur Jean-Jacques GERAUD,

DEMANDEURS :

Madame [S] [V] épouse [W]
née le 18 Juillet 1937 à [Localité 6]
[Adresse 4]
[Localité 3]

Représentée par Maître Marie VALOIS substituant Maître Audrey MARIE-BALLOY de la SELARL PMB & ASSOCIES

Monsieur [Y] [X] [W]
né le 22 Octobre 1960 à [Localité 9]
[Adresse 7]
[Localité 2]

Représentée par Maître Marie VALOIS substituant Maître Audrey MARIE-BALLOY de la SELARL PMB & ASSOCIES

DEFENDERESSE :

Madame [Z] [T]
[Adresse 5]
[Localité 8]

Absent

DÉBATS :

Audience publique en date du 14 Juin 2024

PROCÉDURE :

Baux d'habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion en date du 29 Mars 2024

Articles 484 et suivants et 834 et suivants du Code de Procédure Civile

QUALIFICATION DE l'ORDONNANCE:

la demande est indéterminée, mais dans un domaine de compétence exclusive du Pôle Protection et Proximité; l'Ordonnnance de référé sera rendue en premier ressort,

le défendeur ne comparait pas : la décision est en premier ressort, l'ordonnance de référé rendue sera réputée contradictoire

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte sous seing privé en date du 1er juillet 2020, prenant effet le même jour, Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] ont donné à bail à Madame [T] [Z] un logement situé [Adresse 5] à [Localité 8], [Adresse 5] et une cave située à la même adresse.

Par acte de commissaire de justice du 29 novembre 2023, Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] ont fait délivrer à la locataire un commandement de payer la somme de 5180.00 euros au titre de l'arriéré locatif, aux fins de mise en œuvre de la clause contractuelle de résiliation de plein droit du bail.

Par acte de commissaire de justice du 29 mars 2024, Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] ont assigné Madame [T] [Z] devant le juge des contentieux de la protection statuant en matière de référé auprès du tribunal judiciaire de Bordeaux à l'audience du 14 juin 2024 aux fins de voir :

CONSTATER l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 30 janvier 2024, et que le bail intervenu entre les parties se trouve résilié par le non-paiement des loyers et charges aux termes convenus,
CONSTATER que Madame [Z] [T] ne justifie pas du renouvellement de la souscription de l'assurance contre les risques locatifs,

CONSTATER que Madame [Z] [T] ne justifie pas de l'entretien annuel de la chaudière à gaz

PRONONCER la résiliation du bail sur le logement sis [Adresse 5],

CONSTATER que Madame [Z] [T] est occupant sans droit ni titre à raison de l'acquisition de la clause résolutoire depuis le 30 janvier 2024,

ORDONNER l'expulsion de Madame [Z] [T], ainsi que de toute personne vivant sous son toit, avec au besoin le concours d'un serrurier et l'assistance de la force publique, faute de départ volontaire dans les deux mois de la signification d'avoir à quitter les lieux,

En tant que de besoin, FIXER que le sort des meubles sera régi par les dispositions des articles L.433-1 et suivants et R133-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

CONDAMNER Madame [Z] [T] à payer à Madame [S] [V] veuve [W] et Monsieur [Y] [X] [W] la somme provisionnelle de 6.709,67 au titre de l'arriéré de loyers, charges et frais avec intérêt au taux égal à compter du 29 novembre 2023, date du commandement de payer,

CONDAMNER Madame [Z] [T] à payer à Madame [S] [V] veuve [W] et Monsieur [Y] [X] [W] à compter de la décision à intervenir, une indemnité provisionnelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges (370€) révisable selon les dispositions contractuelles, et à régler à leur échéance normale jusqu'à la libération effective des lieux,

CONDAMNER le locataire à remettre les clefs des locaux loués, sous astreinte de 150 € par jour de retard, passé un mois à compter de la signification de la décision à intervenir,

CONDAMNER Madame [Z] [T] à payer à Madame [S] [V] veuve [W] et Monsieur [Y] [X] [W] la somme de 800 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

LA CONDAMNER au paiement de tous les frais et dépens exposés et à venir de la présente instance, en ce compris le coût du coût du commandement de payer, de l'assignation et de la notification au représentant de l'Etat de l'assignation.

Lors de l'audience du 14 juin 2024, Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y], représentés par leur conseil, exposent que la dette locative s'élève désormais à la somme de 6709.67 euros au 5 février 2024 et confirment les termes

de leur demande initiale.

Régulièrement assignée à domicile avec dépôt de l'acte en l'étude de commissaire de justice, Madame [T] [Z] n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

La juridiction n'a pas été destinataire d'un diagnostic social et financier.

A l'issue de l'audience, la date du délibéré a été fixée au 31 juillet 2024

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la non-comparution de la défenderesse

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

La défenderesse non comparante ayant été régulièrement assignée et ayant disposé d'un temps suffisant pour organiser sa défense, il y a lieu de statuer par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort.

Sur la régularité de la procédure

Conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, l'assignation a été régulièrement notifiée au représentant de l'État dans le département par courrier électronique le 2 avril 2024, soit au moins six semaines avant la date de l'audience du 14 juin 2024.

Les bailleurs justifient également avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 en date du 1er décembre 2023.

L'action aux fins de constat de la résiliation du bail est donc recevable et régulière.

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion

L'article 834 du code de procédure civile prévoit que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. L'absence de contestation sérieuse implique l'évidence de la solution qu'appelle le point contesté.

En outre, selon l'article 835 du même code, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En vertu de l'article 7a) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Il ressort par ailleurs des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 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 demeuré infructueux.
En effet, si la loi du 27 juillet 2023 vise désormais le délai de six semaines, le commandement de payer fait mention de celui de deux mois. Par conséquent, par mesure de protection à l'égard du locataire, le délai retenu est celui de deux

mois.

En outre, l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que cette loi s'applique également aux locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, ainsi l'article 24 de ladite loi s'applique à la cave louée par Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] à Madame [T] [Z].

En l'espèce, le bail conclu entre les parties comporte une clause de résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement.

Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] ont fait signifier à Madame [T] [Z] un commandement d'avoir à payer la somme de 5180.00 euros au titre des loyers échus, suivant exploit du 29 novembre 2023. Ce commandement comporte les mentions obligatoires prescrites à peine de nullité à l'article 24 I de la loi du 6 juillet 1989.

Madame [T] [Z] n'ayant pas, dans le délai légal de deux mois à compter de la délivrance du commandement du 29 novembre 2023, réglé les causes dudit commandement, ce manquement entraîne la résiliation du bail par le jeu de la clause de résiliation contractuelle qu'il y a lieu de constater à la date du 30 janvier 2024, en application de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.
En effet, si la loi du 27 juillet 2023 vise désormais un délai de six semaines, le commandement, lui, n'indique que celui de deux mois. Par conséquent, par mesure de protection du locataire, il convient de retenir ce délai.

En conséquence, les bailleurs sont fondés à se prévaloir de la clause de résiliation emportant résiliation du bail acquise depuis le 30 janvier 2024.

Dès lors, Madame [T] [Z] est occupante sans droit ni titre du logement depuis le 30 janvier 2024, ce qui constitue pour Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] un trouble manifestement illicite auquel il y a lieu de mettre fin en ordonnant la libération des lieux et, faute de départ volontaire, l'expulsion de la défenderesse à l'expiration du délai de deux mois à compter de la signification du commandement de quitter les lieux.

Une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer et charges courantes sera fixée à compter de la date d'effet de la résiliation du bail.

Sur la demande d'astreinte

L'expulsion de l'occupante étant autorisée, il ne paraît pas nécessaire d'ordonner une astreinte en vue de la contraindre à quitter les lieux.

De surcroît, aux termes des articles L.421-1 et L.421-2 du code des procédures civiles d'exécution applicables s'agissant de l'expulsion des lieux habités, le montant de l'astreinte ne peut excéder le montant du préjudice effectivement causé.

Dès lors, le préjudice résultant de l'occupation des lieux étant déjà réparé par l'indemnité d'occupation fixée ci-dessus, il n'y a pas lieu de prononcer en outre une astreinte.

Sur la provision et les indemnités d'occupation

En application de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent dans les cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder au créancier une provision ou ordonner l'exécution de l'obligation, même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, au soutien de leur demande, Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] produisent un décompte

actualisé, selon lequel leur créance s'établirait à la somme de 6709.67 euros à la date du 5 février 2024.

Cependant, ce décompte intègre des sommes qu'il convient de déduire de cette créance à savoir les frais de procédure qui relèvent des dépens (155.86 euros au titre du commandement de payer) et les intérêts (263.81 euros).

Le solde de la créance n'étant pas sérieusement contesté ni contestable, Madame [T] [Z] sera donc condamnée au paiement de la somme de 6290.00 euros à titre d'indemnité provisionnelle pour l'arriéré de loyers, charges locatives et indemnités d'occupation dus à la date du 5 février 2024 – échéance du mois de février 2024 incluse. Madame [T] [Z] sera, en outre, condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer courant et des charges (370.00 euros par mois à la date de l'audience), à compter du 1er mars 2024 et jusqu'à la libération effective des lieux.

S'agissant d'une provision, cette somme portera intérêts au taux légal à compter du prononcé de la présente décision.

Sur le sort des meubles

En ce qui concerne le sort des meubles, il sera procédé selon les dispositions des articles L433-1 et L433-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens. Ceux-ci seront donc mis à la charge de Madame [T] [Z].

Aux termes de l'article 700 du même code, le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer à l'autre partie, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, la somme qu'il détermine en tenant compte de l'équité. Il convient de condamner Madame [T] [Z] à verser à Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] la somme de 500 euros.

Il convient de rappeler que l'exécution provisoire de la présente ordonnance est de droit.

PAR CES MOTIFS

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

Au principal, RENVOYONS les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, et dès à présent, vu l'urgence :

CONSTATONS l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit au bénéfice des bailleurs, à la date du 30 janvier 2024 ;

CONDAMNONS Madame [T] [Z] à quitter les lieux loués situés [Adresse 5] à [Localité 8], [Adresse 5] et une cave située à la même adresse ;

AUTORISONS, à défaut pour Madame [T] [Z] d'avoir volontairement libéré les lieux, qu'il soit procédé à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef avec si nécessaire le concours de la force publique, deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions des articles L. 411-1 et L. 412-1 du

code des procédures civiles d'exécution ;

DISONS qu'en ce qui concerne le sort des meubles, il sera procédé selon les dispositions des articles L. 433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

FIXONS une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, révisable selon les dispositions contractuelles, et de la provision sur charges (370.00 euros par mois à la date de l'audience), augmentée de la régularisation au titre des charges dûment justifiées ;

CONDAMNONS Madame [T] [Z] à payer à Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] la somme de 6290.00 euros à titre d'indemnité provisionnelle pour l'arriéré de loyers, charges locatives et indemnités d'occupation à la date du 5 février 2024 (échéance du mois de février 2024 incluse), avec intérêts au taux légal à compter de la date de la présente décision ;

CONDAMNONS Madame [T] [Z] à payer à Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y], à compter du 1er mars 2024 l'indemnité d'occupation mensuelle ci-dessus fixée, jusqu'à libération effective des lieux ;

CONDAMNONS Madame [T] [Z] aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer, de l'assignation, du dénoncé à la CCAPEX et de la notification de l'assignation au représentant de l'État ;

CONDAMNONS Madame [T] [Z] à payer à Madame [V] [S] épouse [W] et Monsieur [W] [Y] une indemnité de 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETONS le surplus des demandes ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est exécutoire de plein droit par provision ;

Ainsi jugé les jour, mois et an susdits.

LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION