TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Copie conforme délivrée
le :
à :

Copie exécutoire délivrée
le :
à :

Pôle civil de proximité
■

PCP JCP ACR fond

N° RG 23/05804 - N° Portalis 352J-W-B7H-C2KRC

N° MINUTE : 5/2024

JUGEMENT
rendu le 08 août 2024

DEMANDERESSE
S.A. REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9],[Adresse 1] - [Localité 7], représentée par Me HENNEQUIN Catherine, avocat au barreau de Paris, [Adresse 3] [Localité 6], Toque P 0483

DÉFENDEURS
Madame [W] [I], demeurant [Adresse 4] - [Localité 5], comparante en personne
Monsieur [F] [E], demeurant [Adresse 2] - [Localité 8], non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Pascale GAULARD, juge des contentieux de la protection
assistée de Caroline CROUZIER, Greffière

DATE DES DÉBATS : 26 avril 2024

JUGEMENT
réputé contradictoire et en premier ressort prononcé le 08 août 2024 par Pascale GAULARD, juge des contentieux de la protection assistée de Caroline CROUZIER, Greffière

Décision du 08 août 2024
PCP JCP ACR fond - N° RG 23/05804 - N° Portalis 352J-W-B7H-C2KRC

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 1er décembre 2014, la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) a consenti un bail d'habitation à M. [F] [E] et Mme [W] [I] sur des locaux situés [Adresse 4] à [Localité 10] ([Adresse 4]), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 665,24 euros et d'une provision pour charges de 170 euros.

Par actes de commissaire de justice du 29 mars 2023 et du 30 mars 2023, la bailleresse a fait délivrer aux locataires un commandement de payer la somme principale de 9379,72 euros au titre de l'arriéré locatif, visant la clause résolutoire prévue dans le contrat.

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de M. [F] [E] et Mme [W] [I] le 30 mars 2023.

Par assignations du 29 juin 2023 et du 3 juillet 2023, la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, à titre subsidiaire, voire prononcer la résiliation du bail, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de M. [F] [E] et Mme [W] [I] et obtenir leur condamnation au paiement des sommes suivantes :
-in solidum 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,
-solidairement 24997,96 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 7 juin 2023, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer,
-in solidum 800 euros 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 3 juillet 2023, mais aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'audience du 26 avril 2024, la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) maintient l'intégralité de ses demandes, et précise que la dette locative, actualisée au 17 avril 2024, s'élève désormais à 9187,68 euros, terme de mars 2024 inclus. Elle déclare, par ailleurs, accepter le plan d'apurement de cette dette proposé par la défenderesse. La REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) considère enfin qu'il y a bien eu une reprise du paiement intégral du loyer courant avant l'audience, au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Elle indique qu'un SLS a été appliqué en 2023 mais a été régularisé en janvier 2024. Concernant la situation de M. [F] [E], la bailleresse indique n'avoir pas reçu de congé de sa part et maintient donc ses demandes à son égard.

Mme [W] [I] expose que l'extranet de la RIVP ne permet pas d'effectuer de paiement par carte bancaire et c'est pour cela qu'elle sollicite un échéancier. Elle indique que M. [F] [E] a quitté le logement en 2015 suite à une main courante et qu'il a récemment donné congé. Elle explique en outre avoir effectué plusieurs versements de 3000 euros depuis le 7 février 2024 et avoir les fonds pour apurer la dette locative. Elle affirme être en attente d'un chèque de banque pour régler ladite dette.

Bien que régulièrement assigné par acte de commissaire de justice délivré selon les formes prévues par l'article 659 du code de procédure civile, M. [F] [E] n'est ni présent ni représenté.

Mme [W] [I] sollicite la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le cours des délais de paiement.

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.

MOTIVATION

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.

1. Sur la demande de constat de la résiliation du bail

1.1. Sur la recevabilité de la demande

La REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) justifie avoir notifié l'assignation au représentant de l'État dans le département plus de deux mois avant l'audience.

Elle justifie également avoir saisi la commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation.

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

1.2. Sur la résiliation du bail

Aux termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version en vigueur à la date de la conclusion du contrat de bail litigieux, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

En l'espèce, un commandement de payer reproduisant textuellement les dispositions légales et la clause résolutoire contenue dans le contrat de location a été signifié aux locataires le 29 mars 2023. Or, d'après l'historique des versements, la somme de 9379,72 euros n'a pas été réglée par ces derniers dans le délai de deux mois suivant la signification de ce commandement et aucun plan d'apurement n'a été conclu dans ce délai entre les parties.

La bailleresse est donc bien fondée à se prévaloir des effets de la clause résolutoire, dont les conditions sont réunies depuis le 30 mai 2023.

Cependant, eu égard à la volonté de la locataire de s'acquitter de la dette et à l'accord de la bailleresse, il convient de suspendre la résiliation du bail au respect du plan d'apurement précisé ci-après.

En cas de respect des modalités du plan d'apurement, la clause résolutoire sera, à l'issue de ce plan, réputée n'avoir pas joué, et l'exécution du contrat de bail pourra se poursuivre. En revanche, à défaut de paiement d'une seule échéance comprenant le loyer et la mensualité d'apurement, la clause résolutoire sera acquise, et le bail sera résilié de plein droit, sans qu'une nouvelle procédure judiciaire ne soit nécessaire. Dans ce cas, il est ordonné aux locataires ainsi qu'à tous les occupants de leur chef de quitter les lieux, et, pour le cas où les lieux ne seraient pas libérés spontanément, la bailleresse sera autorisée à faire procéder à l'expulsion de toute personne y subsistant, dès l'expiration d'un délai de deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux.

2. Sur la dette locative

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver tandis que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement.

L'article 1103 du même code prévoit, par ailleurs, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) verse aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 17 avril 2024, M. [F] [E] et Mme [W] [I] lui devaient la somme de 9187,68 euros, terme de mars 2024 inclus.

Par ailleurs, les défendeurs ne rapportant pas la preuve du congé délivré par M. [F] [E], les demandes de la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) à son égard seront maintenues.

Ainsi, M. [F] [E] et Mme [W] [I] n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant seront solidairement condamnés à payer cette somme à la bailleresse, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente decision le montant de la dette ayant été inférieur depuis le commandement de payer conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1344-1 du code civil.

Toutefois, eu égard aux délais de paiement évoqués ci-avant, il convient de différer l'exigibilité de cette somme en autorisant M. [F] [E] et Mme [W] [I] à se libérer de cette dette selon les modalités détaillées ci-après.

3. Sur l'indemnité d'occupation

Le cas échéant, en cas de maintien dans les lieux des locataires ou de toute personne de leur chef malgré la résiliation du bail, une indemnité d'occupation sera due.

L'indemnité d'occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) ou à son mandataire.

4. Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

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.

M. [F] [E] et Mme [W] [I], qui succombent à la cause, seront condamnés in solidum aux dépens de la présente instance, conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité commande par ailleurs de faire droit à hauteur de 100 euros à la demande de la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) concernant les frais non compris dans les dépens, en application des dispositions précitées.

L'exécution provisoire est de droit par application de l'article 514 du code de procédure civile. En raison de l'ancienneté de l'affaire, il n'y a pas lieu à l'écarter.

PAR CES MOTIFS,

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

CONSTATE que la dette locative visée dans le commandement de payer du 29 mars 2023 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois,

CONSTATE, en conséquence, que les conditions d'acquisition des effets de la clause résolutoire prevue au contrat conclu le 1er décembre 2014 entre la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP), d'une part, et M. [F] [E] et Mme [W] [I], d'autre part, concernant les locaux situés [Adresse 4] à [Localité 10] ([Adresse 4]) étaient réunies le 30 mai 2023,

CONDAMNE solidairement M. [F] [E] et Mme [W] [I] à payer à la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) la somme de 9187,68 euros (neuf mille cent quatre-vingt-sept euros et soixante-huit centimes) au titre de l'arriéré locatif

arrêté au 17 avril 2024, terme de mars 2024 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente decision,

AUTORISE M. [F] [E] et Mme [W] [I] à se libérer de leur dette en réglant chaque mois pendant 36 mois, en plus du loyer courant, une somme minimale de 255 euros (deux cent cinquante-cinq euros), la dernière échéance étant majorée du solde de la dette en principal, intérêts et frais,

DIT que le premier règlement devra intervenir dans les dix jours suivant la signification de la présente décision, puis, pour les paiements suivants, en même temps que le loyer, au plus tard le dixième jour de chaque mois, sauf meilleur accord entre les parties,

SUSPEND les effets de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais de paiement accordés à M. [F] [E] et Mme [W] [I],

DIT que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise,

DIT qu'en revanche, pour le cas où une mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré, resterait impayée quinze jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception,
-le bail sera considéré comme résilié de plein droit depuis le 30 mai 2023,

-le solde de la dette deviendra immédiatement exigible,

-la bailleresse pourra, à défaut de libération spontanée des lieux et dès l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, faire procéder à l'expulsion de M. [F] [E] et Mme [W] [I] et à celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'assistance de la force publique,

-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,

-M. [F] [E] et Mme [W] [I] seront condamnés in solidum à verser à la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, et ce, jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux,

CONDAMNE in solidum M. [F] [E] et Mme [W] [I] à payer à la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 9] (RIVP) la somme de 100 euros (cent euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum M. [F] [E] et Mme [W] [I] aux dépens comprenant notamment le coût des commandements de payer du 29 mars 2023 et du 30 Mars 2023 et celui des assignations du 29 juin 2023 et 3 juillet 2024,

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit et dit n'y avoir lieu à l'écarter.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 8 août 2024, et signé par la juge et le greffier susnommés.
Le Greffier La Juge