TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

ORDONNANCE DE REFERE N° 24/

Référés Cabinet 3

ORDONNANCE DU : 29 Novembre 2024
Président : Madame PONCET, Juge,
Greffier : Madame ZABNER,
Débats en audience publique le : 18 Octobre 2024

N° RG 24/03155 - N° Portalis DBW3-W-B7I-5EFE

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.C.I. JOLIPA, dont le siège social est sis [Adresse 1], prise en la personne de son représentant légal

représentée par Me Sarah HABERT, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

Madame [U] [J] née le 14 Août 1960, demeurant [Adresse 2]

non comparante

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé avec prise d'effet au 1er septembre 2019, la SCI JOLIPA a donné à bail professionnel à Madame [U] [J] des locaux situé [Adresse 3] avec jouissance exclusive du deuxième bureau en rentrant à gauche, moyennant un loyer annuel de 5 400 hors taxes et prestations.

Le bail comprend une clause résolutoire.

La SCI JOLIPA a fait délivrer à Madame [U] [J] un commandement de payer, visant la clause résolutoire insérée au bail, par acte de commissaire de Justice du 26 avril 2024, pour une somme de 3 449,85 €, au titre de l'arriéré locatif et des charges arrêté au 23 avril 2024.

Par acte de commissaire de Justice du 19 juillet 2024, la SCI JOLIPA fait assigner Madame [U] [J] devant le tribunal judiciaire de Marseille statuant en référés aux fins de :
- constater et prononcer la résolution du bail susvisé,
- ordonner l'expulsion de Madame [U] [J] et celle de tous occupants de son chef des lieux loués,
- condamner Madame [U] [J] à payer à la SCI JOLIPA la somme provisionnelle de 4 522,54 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 1er juin 2024,
- condamner Madame [U] [J] au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer mensuel, soit 450 euros ainsi que les frais d'électricité mensuels au prorata des autres locataires de la SCI JOLIPA,
- condamner Madame [U] [J] au paiement d'une somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement de payer.

A l'audience du 18 octobre 2024, SCI JOLIPA maintient les demandes de son acte introductif d'instance.

Madame [U] [J], régulièrement assignée à personne, n'a pas comparu.

L'affaire a été mise en délibéré au 29 novembre 2024.

SUR CE,

- Sur la demande en paiement au titre des loyers et charges

Selon l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, si l'existence et le montant de l'obligation ne sont pas sérieusement contestables, le juge des référés peut accorder une provision au bailleur à valoir sur le passif locatif du preneur.

Le bailleur justifie par la production du bail et du commandement de payer que Madame [U] [J] a cessé de payer ses loyers de manière régulière.

Le bailleur n'ayant pas versé de décompte actualisé de la dette au jour de l'assignation, la dette retenue sera celle indiquée dans le coût du commandement de payer du 26 avril 2024 soit la somme de 3 449,85 € arrêtée au 24 avril 2024.

L'obligation du locataire de payer la somme de 3 449,85 € au titre des loyers échus, arrêtés au 24 avril 2024, n'étant pas sérieusement contestable ; il convient en conséquence de condamner Madame [U] [J] à payer à la SCI JOLIPA la somme provisionnelle de 3 449,85 € au titre des loyers et charges impayées, arrêtée au 24 avril 2024, loyer du mois d'avril 2024 inclus.

- Sur la demande relative à l'acquisition de la clause résolutoire et les demandes qui en découlent

L’article 834 du code de procédure civile dispose que dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

La juridiction des référés n'est toutefois pas tenue de caractériser l'urgence, au sens de l'article 834 du code de procédure civile, pour constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de droit d'un bail.

En l'espèce, le contrat de bail stipule une clause résolutoire qui prévoit en substance qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Un commandement de payer, visant la clause résolutoire stipulée au bail, a été signifié à Madame [U] [J] le 26 avril 2024.

Madame [U] [J], à qui incombe la charge probante, ne démontre pas s’être acquittée des sommes objet du commandement dans un délai d’un mois.

En conséquence, il y a lieu de constater la résiliation du bail ayant pris effet le 1er septembre 2024 à compter du 27 mai 2024.

Aux termes de l’article 835, alinéa 1er du code de procédure civile, le président 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.

Le maintien dans un immeuble, sans droit ni titre du fait de la résiliation du bail, constitue un trouble manifestement illicite.

L’expulsion de Madame [U] [J] et de tout occupant de son chef doit donc être ordonnée en cas de non restitution volontaire des lieux.

Sur l’indemnité d’occupation

Le bailleur est fondé à obtenir, à titre provisionnel une indemnité d'occupation mensuelle, égale au montant du loyer qu'il aurait perçu si le bail ne s'était pas trouvé résilié, soit le montant du dernier loyer mensuel de 450 euros, en sus des frais d’électricité mensuels au prorata des autres locataires de la SCI JOLIPA à compter du 27 mai 2023 et jusqu'à la libération effective des lieux.

- Sur les autres demandes

En outre, il n’apparaît pas inéquitable que Madame [U] [J] soit condamnée à supporter, à concurrence de 1 000 euros, partie des frais non compris dans les dépens, que la SCI JOLIPA a été contrainte d’exposer.

Madame [U] [J] sera également condamnée aux dépens qui incluront le coût du commandement du 26 avril 2024, soit la somme de 149,61 €.

PAR CES MOTIFS

STATUANT PAR ORDONNANCE REPUTEE CONTRADICTOIRE MISE A DISPOSITION AU GREFFE, EN PREMIER RESSORT ET EN MATIERE DE REFERE,

CONSTATONS que les conditions d’acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail ayant pris effet le 1er septembre 2019 entre la SCI JOLIPA d'une part, et Madame [U] [J] d'autre part, concernant les locaux situés [Adresse 3] avec jouissance exclusive du bureau de gauche, sont réunies à la date du 27 mai 2024,

CONDAMNONS Madame [U] [J] à payer à la SCI JOLIPA, à titre provisionnel, une somme de 3 449,85 euros, arrêtée au 24 avril 2024, loyer du mois d’avril 2024 inclus, à valoir sur les arriérés de loyers et de charges ;

ORDONNONS, à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion de Madame [U] [J] ainsi que de tout occupant de son chef,

CONDAMNONS Madame [U] [J] à payer à la SCI JOLIPA, à titre provisionnel, une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer soit la somme de 450 €, augmenté des frais d’électricité mensuels au prorata des autres locataires de la SCI JOLIPA, qui auraient été dus, si le bail s’était poursuivi à compter du 27 mai 2024 jusqu'à la libération effective des lieux, sous déduction des versements déjà effectués ;

En toute hypothèse :

CONDAMNONS Madame [U] [J] à payer à la SCI JOLIPA une somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

RAPPELONS que la présente ordonnance bénéficie de plein droit de l’exécution provisoire ;

CONDAMNONS Madame [U] [J] aux entiers dépens, en ce compris du commandement de payer visant la clause résolutoire délivré le 26 avril 2024 ;

Le Greffier Le Président