9 décembre 2024
Tribunal judiciaire de Lille
RG n° 24/03873

JCP

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
de [Localité 9]
[Localité 7]

:[XXXXXXXX01]

N° RG 24/03873 - N° Portalis DBZS-W-B7I-YHII

N° de Minute : 24/00604

JUGEMENT

DU : 09 Décembre 2024

[F] [L]
[D] [L]

C/

[T] [V]

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU 09 Décembre 2024

DANS LE LITIGE ENTRE :

DEMANDEUR(S)

M. [F] [L], demeurant [Adresse 2]

Mme [D] [L], demeurant [Adresse 2]

représentés par Me Jeanne FAYEULLE, avocat au barreau de LILLE

ET :

DÉFENDEUR(S)

M. [T] [V], demeurant [Adresse 4]

non comparant

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS À L'AUDIENCE PUBLIQUE DU 07 Octobre 2024

Capucine AKKOR, Juge, assistée de Sylvie DEHAUDT, Greffier

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU DÉLIBÉRÉ

Par mise à disposition au Greffe le 09 Décembre 2024, date indiquée à l'issue des débats par Capucine AKKOR, Juge, assistée de Sylvie DEHAUDT, Greffier

Exposé du litige

RG 3873/24 – Page - MAEXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Suivant acte sous seing privé en date du 19 mai 2016, Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] ont donné à bail à Monsieur [T] [V] un logement situé [Adresse 5] à [Localité 10], moyennant le paiement d'un loyer mensuel total de 560 euros, outre une provision sur charges de 50 euros, pour une durée de 3 ans renouvelable.

Par acte de commissaire de justice du 12 décembre 2023, Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] ont fait signifier à Monsieur [T] [V] un commandement de payer la somme principale de 1121,25 euros, en se prévalant de la clause résolutoire insérée au bail et des dispositions des articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

La commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été saisie de la situation d'impayé de loyers par voie électronique avec avis de réception du 13 décembre 2023.

Par acte signifié par commissaire de justice en date du 26 mars 2024, Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] ont fait assigner Monsieur [T] [V] devant le Juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de LILLE aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

Constater et, à défaut, prononcer la résiliation du bail sous seing privé régularisé le 19 mai 2016 pour défaut de paiement des loyers et charges en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ;Dire que Monsieur [T] [V] est occupant sans droit ni titre et en conséquence, ordonner son expulsion de corps et de biens ainsi que de tous occupants introduits par lui dans le local à usage d'habitation sis [Adresse 5] à [Localité 10], dès que le délai légal sera expiré et au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;Dire que, faute pour lui de quitter spontanément les lieux, les requérants pourront faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de toutes personnes et de tous biens se trouvant dans les lieux de son chef, en la forme ordinaire, en faisant s'il y a lieu, procéder à l'ouverture des portes, éventuellement avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;Dire qu'il pourra être procédé à la séquestration des meubles garnissant les lieux, dans tel garde meuble qu'il plaira aux requérants, et ce, aux frais du défendeur ;Condamner Monsieur [T] [V] à lui payer la somme de 2474,79 euros au titre des loyers et charges impayés en application de l'article 1147 du code civil, avec intérêts légaux à compter du commandement de payer les loyers en date du 12 décembre 2023 ;Condamner Monsieur [T] [V] au paiement des indemnités d'occupation faisant suite à la résiliation du bail, et ce jusqu'à la libération effective des lieux, indemnités d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges ;Condamner Monsieur [T] [V] au paiement de la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, en application de l'article 696 du code de procédure civile.
A l'appui de ses prétentions, la partie demanderesse invoque les dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et expose que le locataire a cessé de payer régulièrement les loyers et charges, qu'il a été mis en demeure d'y procéder par commandement de payer délivré par commissaire de justice, qu'il n'a pas régularisé les causes du commandement de payer dans le délai imparti, de sorte que la clause résolutoire stipulée au contrat de bail est acquise et que son expulsion doit être ordonnée.

En application des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, cette assignation a été notifiée à la préfecture du Nord par voie électronique avec avis de réception du 28 mars 2024.
L'affaire a été appelée et retenue à l'audience du 7 octobre 2024. Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L], représentés par leur conseil, ont développé oralement les demandes contenues dans leur acte introductif d'instance, actualisant la dette locative arrêtée au 2 octobre 2024 à la somme de 7733,68 euros. Ils s'en sont rapportés quant aux demandes de délais de paiement.

Monsieur [T] [V] comparaît en personne. Il ne conteste pas le montant de la dette, indiquant être au chômage depuis le mois de juillet et ne pas avoir de solution financière ou de relogement. Il n'a pas payé son dernier loyer. Il sollicite des délais de paiement et indique pouvoir régler la somme mensuelle de 150 euros en règlement de sa dette. Il précise percevoir 1900 euros au titre des indemnités de chômage, et payer 680 euros de loyer, une mensualité de crédit de 800 euros et une pension alimentaire de 300 euros pour sa fille.

A l'issue de l'audience, l'affaire a été mise en délibéré au 9 décembre 2024.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Monsieur [T] [V] ayant comparu, il y a lieu de statuer par jugement contradictoire.

Sur la recevabilité de l'action en résiliation du bail :

L'article 24 II de la loi du 6 juillet 1989 dispose que lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives, les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.
En outre, l'article 24 III de la loi précitée dispose qu'à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

En l'espèce, la saisine de la CCAPEX est intervenue le 13 décembre 2023, soit plus de deux mois avant l'assignation.

En outre, la notification de l'assignation aux services de la Préfecture est intervenue le 28 mars 2024, soit plus de deux mois avant la première audience.

L'action en résiliation de bail est donc recevable.

Sur la demande de paiement des loyers et charges :

Il résulte de l'article 7 a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que des termes du contrat de bail auquel la loi donne force obligatoire suivant les dispositions de l'article 1103 du code civil que le locataire est obligé de payer le loyer et les charges aux termes convenus.

En l'espèce, Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] verse aux débats les pièces suivantes :

le contrat de bail souscrit entre les parties le 19 mai 2016 ;le commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, du 12 décembre 2023 ;le décompte de la créance arrêtée au mois d'octobre 2024 inclus.Or, il résulte du contrat de bail liant les parties, du commandement de payer, de l'assignation et du décompte locataire produit à l'audience que Monsieur [T] [V] reste devoir à Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] la somme de 7733,68 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés, après déduction des frais de poursuites qui seront compris, le cas échéant, dans les dépens.

Monsieur [T] [V] n'apporte aucun élément de nature à contester le montant de la créance ainsi établie, qu'il reconnaît par ailleurs à l'audience.

Il convient par conséquent de condamner Monsieur [T] [V] à payer à Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] la somme de 7733,68 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 2 octobre 2024, échéance du mois d'octobre 2024 incluse, outre intérêts au taux légal à compter du 12 décembre 2023, date du commandement de

payer, pour la somme de 1121,25 euros, à compter du 26 mars 2024, date de l'assignation, pour la somme de 1353,54 euros, et à compter de la date de la signification de la présente décision pour le surplus.

Sur la résiliation du bail et l'expulsion :
Il ressort 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 et pour non production d'une attestation d'assurance qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

En l'espèce, il résulte du bail signé par les parties qu'il contient une clause résolutoire qui prévoit qu'en cas de non-paiement des loyers ou charges échus, le bail pourra être résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer resté infructueux.

Or, Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] justifient avoir régulièrement signifié le 12 décembre 2023 un commandement de payer visant la clause résolutoire ainsi que les dispositions des articles 24 de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 31 mars 1990, pour un montant de 1121,25 euros.
Il ressort par ailleurs du relevé de compte que ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois, aucun versement n'ayant été effectué par Monsieur [T] [V].

Par conséquent, il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail étaient réunies à la date du 13 février 2024.

Selon l'article 24 V et VII de la loi du 6 juillet 1989, modifié par les dispositions de la loi du 27 juillet 2023 applicables aux instances en cours, le juge peut, à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

L'article 24 VII de la même loi prévoit que pendant le cours de ces délais, les effets de la clause résolutoire peuvent être suspendus.

En l'espèce, il résulte des débats que Monsieur [T] [V] perçoit 1900 euros au titre des indemnités de chômage, et paye au titre de ses charges 680 euros de loyer, une mensualité de crédit de 800 euros et une pension alimentaire de 300 euros pour sa fille.

Il propose de verser la somme de 150 euros par mois en remboursement de la dette locative.
Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] s'opposent à l'octroi de délais de paiement.

En l'espèce, Monsieur [T] [V] n'ayant pas repris le règlement de son loyer courant, il ne peut lui être octroyé de délais par application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Sa demande en ce sens sera donc rejetée.

Il convient donc de condamner Monsieur [T] [V] à restituer les lieux loués situés [Adresse 5] à [Localité 10].

A défaut, il convient d'ordonner son expulsion et celle de tous occupants de son chef, à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, et si nécessaire avec le concours de la force publique et d'un serrurier.

Sur l'indemnité d'occupation :

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. En cas de maintien dans les lieux du locataire ou de toute personne de son chef malgré la résiliation du bail, il convient de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle.

Il convient de fixer le montant de l'indemnité d'occupation, réparant pour le bailleur le préjudice résultant de l'occupation du logement par le locataire au-delà de la résolution du contrat de bail, par référence à la valeur locative du bien, soit en l'espèce 676,77 euros, correspondant au loyer et charges mensuels qui auraient été dus pour le logement si le bail n'avait pas été résilié, et de condamner Monsieur [T] [V] à son paiement jusqu'à libération effective des lieux.

Cette indemnité d'occupation mensuelle se substitue au loyer à compter du 13 février 2024 et est incluse dans la condamnation principale jusqu'au terme du mois d'octobre 2024 inclus.

Sur les dépens :

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Monsieur [T] [V], qui succombe à l'instance, sera condamné aux entiers dépens, en ce compris notamment le coût du commandement de payer et de l'assignation.

Sur les frais irrépétibles :

Aux termes 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. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Au regard de la situation respective des parties, il n'y a pas lieu à indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire :

En application de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. Il sera rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le Juge des contentieux de la protection, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe,

CONDAMNE Monsieur [T] [V] à payer à Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] la somme de 7733,68 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 2 octobre 2024, échéance du mois d'octobre 2024 incluse, avec intérêts au taux légal à compter du 12 décembre 2023, date du commandement de payer, pour la somme de 1121,25

euros, à compter du 26 mars 2024, pour la somme de 1353,54 euros, et à compter de la date de la signification de la présente décision pour le surplus ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu entre Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] et Monsieur [T] [V], portant sur le logement situé [Adresse 5] à [Localité 10] sont acquises à la date du 13 février 2024 ;

REJETTE la demande de délais de paiement de Monsieur [T] [V] ;

Par conséquent, CONSTATE la résiliation du bail liant les parties ;

AUTORISE, à défaut pour Monsieur [T] [V] d'avoir volontairement libéré les lieux dans les deux mois de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] à faire procéder à son EXPULSION ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef, avec si besoin le concours d'un serrurier et de la force publique ;

CONDAMNE Monsieur [T] [V] à payer à Monsieur [F] [L] et Madame [D] [L] une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent au loyer et charges mensuels qui auraient été dus pour le logement si le bail n'avait pas été résilié, somme indexée selon les modalités prévues au contrat, à compter du 13 février 2024 jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux ;

RAPPELLE les dispositions des articles L.433-1 et suivants, R.433-1 et suivants du code de procédures civiles d'exécution : « les meubles se trouvant sur les lieux sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne. A défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrit avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution, avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai fixé par voie réglementaire » ;

CONDAMNE Monsieur [T] [V] aux entiers dépens ;

DIT n'y avoir lieu à indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit ;

RAPPELLE à Monsieur [T] [V] qu'il peut saisir la commission de médiation, à condition de justifier du dépôt préalable de l'enregistrement d'une demande de logement social ou, à défaut, d'apporter la justification de l'absence de demande. Pour saisir la commission de médiation, il convient d'utiliser le formulaire Cerfa N°15036*1 (téléchargeable sur le site internet des services de l'État dans le Nord "nord.gouv.fr") à retourner complété et accompagné de toutes les pièces justificatives requises à l'adresse suivante :

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE
Mission accès au logement - Secrétariat de la commission médiation DALO
[Adresse 3]
[Adresse 8]
[Localité 6]

DIT qu'une copie de la présente décision sera adressée par les soins du greffe au représentant de l'Etat dans le département pour information.

AINSI JUGE ET PRONONCE A [Localité 9] PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE DE LA JURIDICTION, LE NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE, DATE INDIQUEE A L'ISSUE DES DEBATS EN AUDIENCE PUBLIQUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE 450 ALINEA 2 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE.

LA GREFFIERE,
Sylvie DEHAUDT

LA JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION,
Capucine AKKOR