TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Copie conforme délivrée
le :
à : Me Eloise PILI
Me Raymond ONDZE

Copie exécutoire délivrée
le :
à : Maître Fabienne MOUREAU-LEVY

Pôle civil de proximité
■

PCP JCP ACR fond

N° RG 24/03629 - N° Portalis 352J-W-B7I-C4PMB

N° MINUTE : 4

JUGEMENT
rendu le 11 décembre 2024

DEMANDERESSE
S.C.I. MOULIN DE BEAUPRE, dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Maître Fabienne MOUREAU-LEVY, avocats au barreau de PARIS,
Toque : K0073

DÉFENDEURS
Monsieur [K] [Y] [U], demeurant [Adresse 2]
représenté par Me Eloise PILI, avocat au barreau de PARIS,
Toque : K0188

Madame [J] [W], demeurant Chez mme [X] [I] - [Adresse 3]
représentée par Me Raymond ONDZE, avocat au barreau de PARIS, Toque : A0819

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Fairouz HAMMAOUI, Vice-présidente, juge des contentieux de la protection
assistée de Sanaâ AOURIK, Greffière, et de Clarisse DUMONTET, Greffière en préaffectation lors du délibéré

DATE DES DÉBATS
Audience publique du 10 septembre 2024

JUGEMENT

contradictoire et en premier ressort prononcé par mise à disposition le 11 décembre 2024 par Fairouz HAMMAOUI, juge des contentieux de la protection assistée de Clarisse DUMONTET, Greffière en préaffectation
Décision du 11 décembre 2024
PCP JCP ACR fond - N° RG 24/03629 - N° Portalis 352J-W-B7I-C4PMB

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 28 avril 2022, la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE a consenti un bail d'habitation à M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] sur des locaux situés au [Adresse 2] (rdc, porte 2589), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 700 euros et d'une provision pour charges de 70 euros.

Par actes de commissaire de justice du 8 décembre 2023, la bailleresse a fait délivrer aux locataires un commandement de payer la somme principale de 2 310 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

La commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] le 12 décembre 2023.

Par assignations du 5 mars 2024, la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] et obtenir leur condamnation solidaire au paiement des sommes suivantes :
- une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal à deux fois celui du loyer et des charges, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération des lieux,
- 2 816 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 8 février 2024, terme de février 2024 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.
A titre subsidiaire, elle demande à ce que soit prononcée la résiliation judiciaire du bail pour défaut répété de paiement des loyers et des charges, et propos insultants et menaçants envers elle.

L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 6 mars 2024, mais aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Appelée à l'audience du 21 mai 2024, l'affaire a fait l'objet d'un renvoi pour être finalement retenue le 10 septembre 2024.

À l'audience du 10 septembre 2024, la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE, représentée par son conseil, dépose des conclusions aux termes desquelles elle maintient l'intégralité de ses demandes, et précise que la dette locative, actualisée au 10 septembre 2024, s'élève désormais à 5 341 euros, terme de septembre 2024 inclus. Elle demande par ailleurs l'expulsion immédiate de M. [K] [Y] [U], par suppression du délai légal. Elle considère enfin qu'il n'y a pas eu de reprise du paiement intégral du loyer courant avant l'audience, au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Elle précise que Mme [J] [W] ne lui doit que 2 992 euros puisque depuis la séparation du couple, M. [K] [Y] [U] vit seul dans le logement et elle a résilié son engagement en tant que caution. Par ailleurs, elle estime que M. [K] [Y] [U] est de mauvaise foi de sorte qu'il ne peut bénéficier des délais suivant le commandement de quitter les lieux en raison de menaces répétées et de l'augmentation de la dette. Il s'est aussi déclaré SDF dans sa demande de logement alors que tel n'est pas le cas. Aucun document médical sur les pathologies psychiatriques de M. [K] [Y] [U] n'est produit. La SCI MOULIN DE BEAUPRE ne reçoit que 100 euros par mois de la part de la caution, Mme [J] [W] et 332 euros de CAF. M. [K]

[Y] [U] n'a pas de revenu : le loyer est de 770 euros et il ne perçoit que 550 euros de son RSA. Enfin, elle déclare que compte tenu des insultes récurrentes de M. [K] [Y] [U], une conciliation n'était pas possible.

M. [K] [Y] [U], représenté par son conseil, dépose des conclusions aux termes desquelles il demande au juge de :
- juger l'assignation irrecevable en raison du manquement à l'obligation de conciliation préalable,
- juger qu'il bénéficiera d'un délai d'un an au titre de l'article L.412-3 du code des procédures civiles d'exécution,
- débouter la SCI MOULIN de BEAUPRE de toute demandes plus amples et contraires,
- juger qu'il bénéficiera d'un délai de grâce de deux ans afin de régler sa dette locative.

Il précise qu'il n'est pas opposé à une conciliation. Il ajoute qu'il n'a pas de difficulté personnelle en lien avec sa rupture avec Mme [J] [W], mais qu'il est en proie à problèmes psychiatriques. Il soutient qu'il a connu une période compliquée et qu'il n'est pas de mauvaise volonté, dès lors qu'il verse 50 euros par mois à son bailleur. Il propose par ailleurs de régler sa dette locative en versant 100 euros par mois, ce qui atteste d'après lui de sa bonne volonté. Il ajoute avoir fait une demande auprès de la MDPH en vue de la reconnaissance de son handicap par l'octroi notamment d'une allocation adulte handicapé, laquelle lui permettrait de solder sa dette locative.

Mme [J] [W], représentée par son conseil, dépose des conclusions aux termes desquelles elle demande au juge de :
- constater l'acquisition de la clause résolutoire,
- fixer la date d'expiration de la caution solidaire au 27 avril 2024,
- fixer la dette locative au 27 avril 2024 à 3 492 euros,
- débouter le bailleur de sa demande de paiement d'une indemnité d'occupation équivalente à deux fois le dernier loyer quotidien par jour de retard,
- lui accorder un délai de 36 mois (97 euros par mois) pour régler la dette locative,
- débouter la SCI MOULIN DE BEAUPRE de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle expose qu'elle verse déjà 100 euros par mois et qu'elle souhaite poursuivre ce versement mensuel.

La S.C.I MOULIN DE BEAUPRE ne forme aucune demande de suspension des effets de la clause résolutoire, pas plus que les locataires.

En application de l'article 24 V de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les parties ont été invitées à produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation.

M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] ont indiqué ne pas faire l'objet d'une telle procédure.

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

1. Sur l'obligation de conciliation préalable

Conformément à l'article 750-1 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire.

En l'espèce, la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE a saisi le juge des contentieux de la protection d'une demande d'acquisition de

la clause résolutoire laquelle constitue une demande indéterminée non soumise à l'obligation de conciliation préalable.

L'assignation en date du 5 mars 2024 est donc recevable.

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

2.1. Sur la recevabilité de la demande

La S.C.I MOULIN DE BEAUPRE justifie avoir notifié l'assignation au représentant de l'État dans le département plus de six semaines 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.

2.2. Sur la résiliation du bail

Aux termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 27 juillet 2023, tout contrat de bail d'habitation contient une 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. Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

Cependant, la loi du 27 juillet 2023 ne comprend aucune disposition dérogeant à l'article 2 du code civil, selon lequel la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif. Ainsi, il n'y a pas lieu de faire application aux contrats conclus antérieurement au 29 juillet 2023 de l'article 10 de cette loi, en ce qu'il fixe à six semaines et non plus deux mois le délai minimal accordé au locataire pour apurer sa dette, au terme duquel la clause résolutoire est acquise. Ces contrats demeurent donc régis par les stipulations des parties, telles qu'encadrées par la loi en vigueur au jour de la conclusion du bail.

En l'espèce, un commandement de payer reproduisant textuellement les dispositions légales et la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail a été signifié aux locataires le 8 décembre 2023. Or, d'après l'historique des versements, la somme de 2 310 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 9 février 2024.

Il convient, en conséquence, d'ordonner au locataire 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, d'autoriser la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE à faire procéder à l'expulsion de toute personne y subsistant.

3. Sur la demande de délais de paiement

Aux termes de l'article 1343-5 alinéa 1 du code civil le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

En l'espèce, M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] sollicitent des délais de paiement afin de résorber la dette locative. Si les revenus de Mme [J] [W] lui permettent raisonnablement d'assumer le paiement d'une somme de 100 euros par mois, tel n'est pas le cas de M. [K] [Y] [U] qui ne dispose pas des ressources financières suffisantes. Compte tenu du montant important de la dette locative et du délai maximum de 24 mois, en l'absence de reprise du paiement des loyers courants avant l'audience, la proposition de paiement de M. [K] [Y] [U] de 100 euros par mois n'est pas adaptée.

L'article 1343-5 du code civil faisant référence à la situation du débiteur, et non à celle de la caution, pour apprécier la demande de délais de paiement, il convient dès lors de rejeter les demandes de M. [K] [Y] [U] et de Mme [J] [W] à cet égard.

4. Sur les délais pour quitter les lieux

L'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7 (...).

Toutefois, ce délai ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée ou que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

Les articles L.412-3 et L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution prévoient par ailleurs que le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales.

La durée des délais ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an et il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L.441-2-3 et L441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

En l'espèce, la bailleresse sollicite l'expulsion immédiate de M. [K] [Y] [U] en alléguant de sa mauvaise foi du fait de menaces répétées et de l'augmentation de la dette. Toutefois, si les messages de M. [K] [Y] [U] versés aux débats traduisent effectivement une agressivité de sa part à l'égard de la bailleresse, ils ne sont pas de nature à justifier la réduction du délai prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution. Par ailleurs, l'augmentation de la dette locative ne relève pas de sa mauvaise foi, mais de ses faibles ressources financières. Enfin, il est entré dans les lieux sur un fondement contractuel, de sorte qu'il ne sera pas fait droit à la demande de réduction du délai légal d'expulsion.

Sur la demande d'octroi de délais préalables à l'expulsion, il convient de constater que M. [K] [Y] [U] a déjà, de fait, bénéficié de délai depuis la date de la résiliation du contrat de bail. Il a, par ailleurs, vocation à bénéficier du délai légal de deux mois courant à compter du commandement de quitter les lieux de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution. En conséquence, il ne lui sera pas accordé de délai supplémentaire, délai qui n'aura d'autres effets que d'aggraver encore plus sa dette et sa solvabilité. La demande de délais pour quitter les lieux sera rejetée.

5. 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, le 22 janvier 2023, Mme [J] [W] a donné congé à la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE, congé ayant pris fin le 25 février 2023. Mme [J] [W] s'est alors portée caution en faveur de M. [K] [Y] [U], par acte du 28 janvier 2023.

Par acte en date du 11 mars 2024, Mme [J] [W] a résilié son engagement de caution, avec effet au 27 avril 2024, date de fin du bail.

A l'audience la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE verse aux débats un décompte actualisé démontrant qu'à la date du 10 septembre 2024, la dette locative s'élève à la somme de 5 341 euros, terme de septembre 2024 inclus. Elle précise que Mme [J] [W] ne lui doit que la somme de 2 992 euros du fait de la résiliation du cautionnement.

M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, qu'ils reconnaissent d'ailleurs à l'audience, ils seront solidairement condamnés à payer la somme de 2 992 euros à la bailleresse. M. [K] [Y] [U] sera condamné seul à payer le reste, soit la somme de 2 349 euros, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur la somme de 2 816 euros et à compter de la signification de la présente décision pour le surplus.

6. Sur l'indemnité d'occupation

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. Au regard du montant actuel du loyer et des charges, son montant sera fixé à la somme mensuelle de 770 euros, en ce qu'aucun élément ne justifie de dépasser la valeur locative du bien loué.

Mme [J] [W] ayant quitté les lieux le 25 février 2023, soit avant la date de résiliation du contrat de bail, elle ne sera pas tenue de verser une telle indemnité d'occupation laquelle n'est due que par l'occupant des lieux malgré la résiliation du bail.

L'indemnité d'occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à partir du 9 février 2024, et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE ou à son mandataire.

7. 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. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W], qui succombent à la cause, seront solidairement condamnés 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 300 euros à la demande de la société S.C.I MOULIN DE BEAUPRE concernant les frais non compris dans les dépens, en application des dispositions précitées.

Selon 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.

Toutefois, selon l'article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu du montant et de l'ancienneté de la dette et de l'octroi de délais de paiement, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS,

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

DECLARE l'assignation en date du 5 mars 2024 recevable,

CONSTATE que la dette locative visée dans le commandement de payer du 8 décembre 2023 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois,

CONSTATE, en conséquence, que le contrat conclu le 28 avril 2022 entre la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE, d'une part, et M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W], d'autre part, concernant les locaux situés au [Adresse 2] (rdc, porte 2589) est résilié depuis le 9 février 2024,

DIT n'y avoir lieu d'octroyer des délais de paiement à M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W], sans préjudice des délais qui pourraient leur être accordés dans le cadre d'une procédure de surendettement,

ORDONNE à M. [K] [Y] [U] de libérer de sa personne, de ses biens, ainsi que de tous occupants de leur chef, les lieux situés au [Adresse 2] (rdc, porte 2589) ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement,

DIT qu'à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique,

DIT que 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,

DEBOUTE la demande de délais de M. [K] [Y] [U] pour quitter les lieux,

DEBOUTE la demande de la S.C.I MOULIN BEAUPRE de sa demande d'expulsion immédiate des lieux,

RAPPELLE que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux,

CONDAMNE M. [K] [Y] [U] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, soit 770 euros (sept-cent soixante-dix euros) par mois,

DIT que cette indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer dès le 11 septembre 2024, est payable dans les mêmes

conditions que l'étaient le loyer et les charges, jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés à la bailleresse ou à son mandataire,

CONDAMNE solidairement M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] à payer à la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE la somme de 2 992 euros (deux mille neuf centre quatre-vingt-douze euros) au titre de l'arriéré locatif arrêté au 27 avril 2024,

CONDAMNE M. [K] [Y] [U] à payer à la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE la somme de 2 349 euros (deux mille trois cent quarante-neuf euros) avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur la somme de 2 816 euros et à compter de la signification de la présente décision pour le surplus,

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision,

CONDAMNE solidairement M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] à payer à la S.C.I MOULIN DE BEAUPRE la somme de 300 euros (trois cents euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE solidairement M. [K] [Y] [U] et Mme [J] [W] aux dépens comprenant notamment le coût des commandements de payer du 8 décembre 2023 et celui des assignations du 5 mars 2024.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 11 décembre 2024, et signé par la juge et la greffière susnommées.

La Greffière La Juge