RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 24/00824 - N° Portalis DB3Z-W-B7I-G3BR

MINUTE N° :

Notification

Copie certifiée conforme

délivrée le :

à :

Copie exécutoire délivrée

le :

à :
COUR D'APPEL DE [Localité 8] DE [Localité 7]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-DENIS

JUGEMENT
DU 16 DECEMBRE 2024
-
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

PARTIES

DEMANDEUR(S) :

S.C.I. [I]
[Adresse 3]

LA BRETAGNE
[Localité 4]
représentée par Maître Natalia SANDBERG de l'AARPI AFFEJEE SANDBERG & ASSOCIES, avocat au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur [N] [L]
[Adresse 1]
LA BRETAGNE
[Localité 4]
non comparant, ni représenté

Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L]
[Adresse 1]
[Adresse 6]
[Localité 5]
comparante en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Audrey AGNEL,

Assistée de : Sophie RIVIERE, Greffière,

DÉBATS :

À l'audience publique du 07 Octobre 2024

DÉCISION :

Réputée contradictoire

EXPOSÉ DU LITIGE

La société [I] a donné à bail à Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] un appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 2] selon contrat du 13 juin 2017, moyennant un loyer mensuel de 655 euros charges comprises.

La bailleresse a adressé à ses locataires un commandement de payer visant la clause résolutoire, le 28 mars 2024, pour la somme en principal de 4.461,35 euros correspondant aux loyers et charges impayés.

Par des actes de commissaire de justice du 23 août 2024 délivrés respectivement à domicile et à personne, la société [I] a fait assigner Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Saint-Denis de la Réunion pour obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :
- la constatation de la résiliation du bail conclu entre les parties du fait de l'acquisition de la clause résolutoire ;
- l'autorisation de faire procéder à l'expulsion de Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] ;
- l'autorisation de faire constater et estimer les réparations locatives par un commissaire de justice commis à cet effet ;
- la condamnation de Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] au paiement des loyers et charges impayés, soit la somme de 1.977,63 euros ;

- leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 712,07 euros révisable jusqu'à libération effective des lieux ;
- leur condamnation au paiement de la somme de 1.302 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

A l'audience du 7 octobre 2024, date à laquelle l'affaire a été évoquée, la société [I], représentée par son conseil, n'a pas contesté que la dette locative était soldée. Elle s'est désistée de sa demande en paiement des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés mais a maintenu sa demande d'expulsion et ses demandes subséquentes.

Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L], comparant en personne, a indiqué qu'ils avaient réglé la totalité de la dette. Elle a expliqué que son époux était malade et qu'ils avaient 3 enfants à charge. Elle a demande à bénéficier du principe des délais de paiement et a sollicité la suspension des effets de la clause résolutoire.

Bien que régulièrement convoqué par acte de commissaire de justice signifié le 23 août 2024, Monsieur [N] [L] ne s'est ni présenté à l'audience, ni fait représenter.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 16 décembre 2024 par mise à disposition au greffe conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. SUR LA RECEVABILITÉ :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de [Localité 8] de la Réunion par voie dématérialisée (logiciel Exploc) avec accusé de réception électronique du 23 août 2024, soit plus de 6 semaines avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version en vigueur.

En outre, la société [I] justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives le 16 avril 2024, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 23 août 2024, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

II. SUR L'ACQUISITION DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version en vigueur à la date de conclusion du contrat et applicable au présent litige prévoit 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 de payer demeuré infructueux".

Le contrat de bail conclu le 13 juin 2017 contient une clause résolutoire stipulant un délai de deux mois et un commandement de payer visant cette clause a été signifié à Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] le 28 mars 2024, pour la somme en principal de 4.461,35 euros. Ce commandement étant demeuré infructueux pendant plus de deux mois, il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail sont réunies au 28 mai 2024.

III. SUR LE MONTANT DE L'ARRIÉRÉ LOCATIF :

Il ressort des débats de l'audience et des déclarations non contestées des parties que Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] ont réglé l'intégralité de la dette locative.

La société [I] s'est donc désistée de sa demande en paiement des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés. Il

convient de le constater.

IV. SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT :

L'article 24 V de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dispose que "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 (...)."

Le VII de cet article précise que "lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge (...). Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. 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 de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés 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".

En l'espèce, il ressort du décompte produit que les locataires ont repris le versement intégral du loyer avant la date d'audience.

Dans ces circonstances et dès lors que la dette est entièrement soldée au jour de l'audience, il y a lieu d'accorder à Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] le principe des délais de paiement selon les modalités fixées au dispositif de la présente décision et de suspendre les effets de la clause résolutoire en application des dispositions précitées des V et VII de l'article 24 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

Les effets de la clause résolutoire étant suspendus, les demandes relatives à l’expulsion et à l'autorisation de faire constater et estimer les réparations locatives par un commissaire de justice sont sans objet.

Toutefois, tout défaut de paiement des loyers et charges courants, entraînera la reprise de plein droit des effets de la clause résolutoire et l'exigibilité immédiate du solde de la dette. Dans cette hypothèse, la société [I] sera autorisée à faire procéder à l'expulsion de Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] et ceux-ci seront condamnés à verser à la société [I] une indemnité d’occupation mensuelle de 712,07 euros révisable, égale au montant du loyer révisé et des charges qui auraient été dus en l’absence de résiliation du bail, payable à la date d'exigibilité du loyer, et ce, jusqu’à la date de la libération effective et définitive des lieux.

V. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L], parties perdantes, supporteront la charge de l'intégralité des dépens de l'instance, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l’assignation et de sa notification à la préfecture.

Au regard de l'équité et des situations respectives des parties, il n'y a pas lieu de condamner Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] au paiement d'une indemnité au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. La société [I] sera donc déboutée de ce chef de demande.

La présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisoire en application des articles 514 et 514-1 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

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

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 13 juin 2017 entre la société [I] et Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] concernant l'appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 2] sont réunies au 28 mai 2024.

CONSTATE le désistement de la société [I] de sa demande de paiement des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés.

ACCORDE à Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] le principe des délais de paiement.

SUSPEND les effets de la clause résolutoire qui est réputée n'avoir jamais été acquise.

DIT que toute mensualité, due au titre du loyer et des charges courants, restée impayée dix jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception entraînera la reprise de plein droit des effets et de la clause résolutoire ainsi que l'exigibilité immédiate du solde de la dette.

DANS CE CAS et EN CONSÉQUENCE :

AUTORISE la société [I] à faire procéder à l'expulsion de Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] ainsi qu'à celle de tous les occupants de leur chef, au besoin avec le concours d'un serrurier et de la force publique, à défaut pour Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] d'avoir volontairement libéré les lieux dans les deux mois de la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux.

CONDAMNE Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] à verser à la société [I] une indemnité d'occupation mensuelle de 712,07 euros révisable, égale au montant du loyer révisé et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, payable à la date d'exigibilité du loyer, et ce, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux.

DÉBOUTE la société [I] de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

REJETTE toute autre demande.

CONDAMNE in solidum Monsieur [N] [L] et Madame [T] [U] [C] [B] épouse [L] au paiement des entiers dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation et de sa notification à la préfecture.

CONSTATE l'exécution provisoire de plein droit la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, le 16 décembre 2024, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Audrey AGNEL, Vice-présidente juge des contentieux de la protection, et par Madame Sophie RIVIERE, Greffière.

LA GREFFIÈRE LA VICE-PRÉSIDENTE