16 janvier 2025
Tribunal judiciaire de Bobigny
RG n° 24/01797

Chambre 1/Section 5

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-
Chambre 1/Section 5
N° du dossier : N° RG 24/01797 - N° Portalis DB3S-W-B7I-Z273

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 16 JANVIER 2025
MINUTE N° 25/00101

Nous, Madame Mallorie PICHON, Vice-présidente, au Tribunal judiciaire de BOBIGNY, statuant en référés, assistée de Madame Tiaihau TEFAFANO, Greffière,

Après avoir entendu les parties à notre audience du 28 novembre 2024 avons mis l'affaire en délibéré et avons rendu ce jour, par mise à disposition au greffe du tribunal en application des dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile, la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

Monsieur [L] [T],
demeurant [Adresse 1]

Monsieur [F] [T],
demeurant [Adresse 4]

Madame [M] [T],
demeurant [Adresse 1]

tous représentés par Me Nathalie MATTEODA, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C757

ET :

Monsieur [Z] [U],
demeurant [Adresse 2]

non comparant, ni représenté

Exposé du litige

****

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 22 août 2012, M. [L] [T] Mme [M] [T] et M. [F] [T] ont consenti à M. [Z] [U] un bail commercial dérogatoire portant sur un local à usage de réserve situé [Adresse 3].

Par acte du 25 octobre 2024, M. [L] [T] Mme [M] [T] et M. [F] [T] ont assigné en référé devant le président de ce tribunal M. [Z] [U], pour :
Dire que M. [Z] [U] est déchu de tout titre d'occupation depuis le 31 août 2021 ;Ordonner à M. [Z] [U] de libérer les lieux à compter du prononcé de l'ordonnance ; A défaut de départ volontaire, ordonner l'expulsion de M. [Z] [U] et de tous occupants de son chef, si besoin avec l'assistance de la force publique, Dire que les meubles et objets mobiliers laissés sur place pourront être déposés dans tout garde-meuble aux frais et risques de M. [Z] [U] et que leur sort sera régi par les dispositions des articles R. 433-1 et suivant du code de procédure civile ;Fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par M. [Z] [U] à à compter du 31 août 2021 et jusqu'à la libération effective des lieux au montant du dernier loyer soit 900 euros, outre toutes les charges exigibles conformément au bail expiré ; Condamner M. [Z] [U] à leur payer à titre provisionnel :la somme de 13.626,85 euros correspondant aux loyers impayés du 1er janvier 2019 au 31 août 2021 inclus et aux intérêts de droit ; la somme de 16.638,72 euros correspondant à l'arriéré d'indemnité d'occupation mensuelle et charges au 31 août 2024 avec intérêts au taux légal ;Condamner M. [Z] [U] au paiement de la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens qui comprendront les frais d'huissier et de sommation.
L'affaire a été évoquée à l'audience du 28 novembre 2024.

A l'audience, M. [L] [T] Mme [M] [T] et M. [F] [T] sollicitent le bénéfice de leur acte introductif d'instance.

Ils exposent que M. [Z] [U] ne s'est pas acquitté de l'intégralité des sommes dues, qu'en outre, le bail dérogatoire est arrivé à son terme, mais que le preneur se maintient dans lieux, sans droit ni titre, malgré une sommation de payer et de quitter les lieux délivrée le 31 juillet 2024.

Régulièrement assigné, M. [Z] [U] a comparu en personne mais n'a pas constitué avocat.

Par note en délibéré dûment autorisée, les demandeurs ont adressé au tribunal l'état des lieux de sortie dressé par procès-verbal en date du 9 décembre 2024, indiquant que M. [Z] [U] a quitté les lieux et remis la clé du local aux bailleurs, mais en y laissant entreposés de nombreux effets personnels.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions de la partie demanderesse, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance.

Motivation

MOTIFS

En application de l’article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparait pas, le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Au préalable, il convient de rappeler que les demandes de « constater » ou « dire et juger » ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile en ce qu'elles se bornent à des affirmations, des moyens ou des commentaires et qu'il n'appartient donc pas au juge des référés de statuer.

Ces demandes ne donneront donc pas lieu à mention ni dans les motifs ni au dispositif.

En application de l'article L. 145-5 de code de commerce, les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du locataire, conclure un bail dérogeant aux dispositions du statut des baux commerciaux à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans mais si, à l'expiration du bail dérogatoire, le locataire reste et est laissé en possession il s'opère un nouveau bail soumis au statut.

Par ailleurs, les dispositions de l’article 835 alinéa 2 du code de procédure civile prévoient que, dans les cas où l’existence de l’obligation n’est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier.

L’article 1224 du code civil dispose que la résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice.

En l'espèce, M. [L] [T] Mme [M] [T] et M. [F] [T] produisent le contrat de bail, qui déroge expressément au statut des baux commerciaux et comporte une clause résolutoire.

La sommation délivrée en date du 31 juillet 2024 et reproduisant les dispositions légales applicables et la clause résolutoire figurant au bail étant demeurée infructueuse, le bail s’est trouvé résilié de plein droit un mois après, soit le 31 août 2024.

L’obligation de M. [Z] [U] de quitter les lieux n’étant dès lors pas contestable, il convient d’accueillir la demande d’expulsion.

Le maintien dans les lieux de M. [Z] [U] causant un préjudice à M. [L] [T] Mme [M] [T] et M. [F] [T], ceux-ci sont fondés à obtenir, à titre provisionnel, une indemnité d’occupation. Néanmoins, ils sollicitent à ce titre une indemnité supérieure au montant du loyer contractuel, sans rapporter la preuve que leur préjudice excède le montant des loyers qu'ils auraient perçus si le bail s'était poursuivi. Dès lors, le montant de cette indemnité sera fixé au montant du loyer mensuel augmenté des charges tels qu'ils auraient été dus si le bail s'était poursuivi, sans majoration.

M. [Z] [U] sera condamné au paiement provisionnel d'une indemnité d’occupation égale au montant du loyer conventionnel, à savoir 900 euros par trimestre, soit 300 euros par mois, augmenté des charges et taxes afférentes, jusqu'à la libération effective des lieux.

Par ailleurs, pour justifier des sommes réclamées, les bailleurs produisent deux décomptes figurant dans le corps de l'assignation dont il ressort que les loyers et les indemnités d'occupation sont demeurés impayés et que sont ainsi dues les sommes suivantes, à titre provisionnel :
13.626,85 euros au titre des arriérés de loyers du 1er janvier 2019 au 31 août 2021 ; 16.638,72 euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation du 1er septembre 2021 au 30 septembre 2024 .
L’obligation de M. [Z] [U] de payer ces sommes n’étant pas sérieusement contestable, il sera condamné à les régler. Ces

sommes seront majorées des intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation.

Succombant, M. [Z] [U] sera également condamnée aux dépens qui comprendront le coût de la sommation du 31 juillet 2024.

Par ailleurs, il serait inéquitable de laisser à la charge de M. [L] [T] Mme [M] [T] et M. [F] [T] l'intégralité de ses frais de procédure non compris dans les dépens.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

Constatons la résolution du bail liant les parties au 31 août 2024 ;

Ordonnons, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de M. [Z] [U] et de tous occupants de son chef, du local situé [Adresse 3] ;

Rappelons que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamnons M. [Z] [U] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer, soit 300 euros par mois, augmenté des charges et taxes afférentes qu'il aurait dû payer si le bail ne s'était pas trouvé résilié à compter de la résiliation du contrat et jusqu'à la libération effective des lieux ;

Condamnons M. [Z] [U] à payer à M. [L] [T] Mme [M] [T] et M. [F] [T] les sommes provisionnelles de :
13.626,85 euros au titre des arriérés de loyers du 1er janvier 2019 au 31 août 2021 ; 16.638,72 euros au titre des arriérés d'indemnités d'occupation du 1er septembre 2021 au 30 septembre 2024.
Disons que ces sommes seront assorties des intérêts au taux légal à compter du 25 octobre 2024 ;

Condamnons M. [Z] [U] à payer à M. [L] [T] Mme [M] [T] et M. [F] [T] la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamnons M. [Z] [U] à supporter la charge des dépens qui comprendront le coût de la sommation du 31 juillet 2024 ;

Rejetons toutes les autres demandes ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire par provision.

AINSI JUGÉ AU PALAIS DE JUSTICE DE BOBIGNY, LE 16 JANVIER 2025.

LA GREFFIERE
LA PRÉSIDENTE