N° RG 24/08473 - N° Portalis DB2E-W-B7I-NBE7

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 12]
11ème Chambre Civile, Commerciale
et des Contentieux de la Protection
[Adresse 3]
[Adresse 8]
[Localité 6]

11ème civ. S4

N° RG 24/08473 - N° Portalis DB2E-W-B7I-NBE7

Minute n°

Copie exec. à :
Me Philippe-didier DIETRICH
M. [D]

Copie c.c à la Préfecture

Le

Le Greffier

Me Philippe-didier DIETRICH

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU
21 FEVRIER 2025

DEMANDERESSE :

S.C.I. [Adresse 9] immatriculée au RCS de [Localité 12] sous le n° D 428 008 130, prise en la personne de son gérant, domicilié ès qualité audit siège.
[Adresse 4]
[Localité 5]

représentée par Me Philippe-didier DIETRICH, avocat au barreau de STRASBOURG, avocat plaidant, vestiaire : 30

DEFENDEUR :

Monsieur [E] [D]
né le 21 Février 1984 à [Localité 7]
[Adresse 1]
[Localité 5]
Non comparant ni représenté

OBJET : Baux d'habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Laurent DUCHEMIN, Magistrat à titre temporaire statuant en qualité de Juge des Contentieux de la Protection
Stéphanie BAEUMLIN, Greffier

DÉBATS :
A l'audience publique du 20 Décembre 2024 à l'issue de laquelle le Président, Laurent DUCHEMIN, Magistrat à titre temporaire statuant en qualité de Juge des Contentieux de la Protection, a avisé les parties que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 21 Février 2025.

JUGEMENT
Réputé contradictoire en Premier ressort,
Rendu par mise à disposition au greffe,
Signé par Laurent DUCHEMIN, Magistrat à titre temporaire statuant en qualité de Juge des Contentieux de la Protection et par Stéphanie BAEUMLIN, Greffier

RAPPEL DES FAITS

Par contrat de location du 22 juillet 2010 ayant pris effet le 1er août 2010, la S.C.I. de la [Adresse 11] représenté par

LOCATIM a donné à bail à M. [E] [D] pour une durée de 6 ans tacitement reconduite un logement à usage d'habitation type 1, 1er étage sis [Adresse 2] pour un loyer mensuel de 325 € payable d'avance au premier jour du terme outre les provisions mensuelles de 80 € et régularisation annuelle de charges.

Des loyers étant demeurés impayés, la S.C.I. de la [Adresse 11] a fait signifier à M. [E] [D] un commandement de payer visant la clause résolutoire le 22 avril 2024 pour la somme en principal de 2 819,11 €

Le commissaire de justice instrumentaire a signalé le commandement de payer à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions du Bas-Rhin laquelle en a accusé réception le 6 mai 2024.

Puis elle a fait assigner à l'audience du 20 décembre 2024, M. [E] [D] devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal de judiciaire de STRASBOURG par acte de commissaire de justice du 6 septembre 2024 pour obtenir la résiliation du contrat, l'expulsion et la condamnation au paiement.

A cette audience, le président a constaté l'absence de diagnostic social et financier du fait de la carence du locataire.

La S.C.I. de la [Adresse 11], représentée, reprend les termes de son acte introductif d'instance au soutien de son dépôt de dossier de plaidoirie pour demander de :
A titre principal,
constater la résiliation de plein droit du bail au 23 juin 2024 ;ordonner l'expulsion sans délai du défendeur et de tous occupants de son chefcondamner le défendeur à lui payer la somme de 6 105,65 € au titre des arriérés locatifs au 1er septembre 2024 ;le condamner à lui payer une indemnité d'occupation, charges comprise de 618,97 € jusqu'à la libération effective des lieux, indexable avec régularisation des charges, cette indemnité étant due pour tout mois entiers commencé ;
A titre subsidiaire,
prononcer la résiliation du bail ;ordonner l'expulsion sans délai du défendeur et de tous occupants de son chefcondamner le défendeur à lui payer la somme de 6 105,65 € au titre des arriérés locatifs au 1er septembre 2024 ;le condamner à lui payer une indemnité d'occupation, charges comprise de 618,97 € jusqu'à la libération effective des lieux, indexable avec régularisation des charges, cette indemnité étant due pour tout mois entiers commencé ;
En tout état de cause,
le condamner au paiement d'une somme de 1 200 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens comprenant les frais du commandement de payer ;ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.
M. [E] [D], bien que régulièrement assigné par acte déposé à l'étude du commissaire de justice n'a pas comparu et ne s'est fait représenter.

Les débats clos, l'affaire a été mise en délibéré pour être prononcée par mise à disposition au greffe et la décision rendue ce jour.

MOTIFS DE LA DÉCISION

En application de l'article 472 du code de procédure civile, « si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ».

1. SUR LA RECEVABILITE :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de [Localité 12] par la voie électronique le 16 septembre 2024, soit plus de six semaines avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

Par ailleurs, la S.C.I. de la [Adresse 11] a saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions du Bas-Rhin qui en a accusé réception le 6 mai 2024 conformément aux dispositions de l'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

2. SUR L'ACQUISITION DES EFFETS DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

L'article 1103 du code civil dispose que « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version applicable 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 bail conclu entre les parties contient une clause résolutoire, article «2.11 – Clause résolutoire » des conditions générales et un commandement de payer a été signifié le 22 avril 2024. Ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois, de sorte qu'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 22 juin 2024 à 24 heures.

M. [E] [D], occupant sans droit ni titre depuis cette date, sera ainsi condamné, en vertu de l'article 1240 du code civil, au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation pour la période courant du 23 juin 2024 à la date de la libération effective et définitive des lieux, cette indemnité compensatoire sera calculée au prorata temporis pour le dernier mois d'occupation. Cette indemnité mensuelle d'occupation sera fixée au montant résultant du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi en ce compris les révisions, réajustements et décompte définitif de charges ;

L'expulsion de M. [E] [D] sera ordonnée, en conséquence.

Le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner leur enlèvement, leur transport, ni leur séquestration.

2.1. Sur la réduction du délai d'expulsion

Aux termes de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution « 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, le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, réduire ou supprimer ce délai.

Le délai prévu au premier alinéa du présent article 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 éléments de la cause et l'absence de caractérisation de la mauvaise foi ne justifient pas la réduction du délai légal.

En conséquence, la partie demanderesse sera déboutée de cette demande.

3. SUR LE MONTANT DE L'ARRIÉRÉ LOCATIF :

Selon l'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, « le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu ».

Conformément aux dispositions de l'article 4 p) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, est réputée non écrite toute clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile. Il résulte de ces dispositions que le bailleur ne peut mettre à la charge du locataire les frais relatifs au recouvrement amiable ou contentieux de sa créance au titre de l'arriéré locatif.

Aux termes de l'article 16 du code de procédure civile «Le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.
Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement...»

En application de l'article 1353 du code civil « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

La S.C.I. de la [Adresse 11] produit un décompte expurgé des frais de procédure démontrant que M. [E] [D] reste lui devoir la somme de 6 105,65 € au quittancement du mois de septembre 2024 exigible à la date du décompte du 2 septembre 2024.

M. [E] [D], non comparant, n'apporte par définition aucun élément de nature à contester le principe ou le montant de cette dette.

La créance est ainsi fondée.

Il sera par conséquent condamné au paiement de cette somme de 6 105,65 € avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1231-7 du code civil.

4. 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, 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 (...) ».

L'article 24 VII de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 énonce 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 dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. 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 ».

Il s'évince des dispositions précitées que l'octroi de délais de paiement par le juge sur ce fondement est désormais conditionné à la reprise intégrale du paiement des loyers par le locataire et de sa capacité financière à régler sa dette locative.

Faute de justification de la reprise intégrale et de la capacité financière du locataire, les délais de paiement ne peuvent être accordés sur ce fondement.

5. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

M. [E] [D], partie perdante, supportera la charge des dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation et de sa notification à la préfecture.

Conformément aux dispositions 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 et il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Compte tenu des démarches judiciaires qu'a dû accomplir le demandeur, M. [E] [D] sera condamné à lui verser une somme de 700,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision sera exécutoire à titre provisoire, conformément à l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

REJETTE toutes demandes autres, plus amples ou contraires ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au contrat du 22 juillet 2010 ayant pris effet le 1er août 2010 entre la S.C.I. de la [Adresse 11] et M. [E] [D], concernant un logement à usage d'habitation type 1, 1er étage sis [Adresse 2], sont réunies à la date du 22 juin 2024 ;

ORDONNE en conséquence à M. [E] [D] de libérer les lieux et de restituer les clés à compter de la signification du présent jugement ;

DIT qu'à défaut pour M. [E] [D] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, la S.C.I. de la [Adresse 11] pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

CONDAMNE M. [E] [D] à payer à la S.C.I. de la [Adresse 11] une indemnité d'occupation à compter du 23 juin 2024 et jusqu'à la date de la libération définitive des lieux et la restitution des clés ;

FIXE cette indemnité mensuelle d'occupation au montant du loyer et des charges, calculés tels que si le contrat s'était poursuivi en ce compris les règles du prorata temporis, les révisions, réajustements et décompte définitif de charges avec les intérêts légaux à compter du 1er jour du mois suivant le mois au cours de laquelle cette indemnité était due

CONDAMNE M. [E] [D] à payer à la S.C.I. de la [Adresse 10] la somme de 6 105,65 € (six-mille-cent-cinq euros et soixante-cinq centimes) au titre de l'arriéré locatif (décompte arrêté à la date du 2 septembre 2024 – quittancement de septembre), avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

CONDAMNE M. [E] [D] aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation et de sa notification à la préfecture ;

CONDAMNE M. [E] [D] à régler à la S.C.I. de la [Adresse 11] la somme de 700 € (sept-cent euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DIT que copie de la présente décision sera communiquée par les soins du greffe au représentant de l'État dans le département, en application de l'article R. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution.

RAPPELLE que le présent jugement est de plein droit exécutoire à titre provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits par la mise à disposition de la décision au greffe.

Le Greffier Le Juge des Contentieux de la
Stéphanie BAEUMLIN Protection
Laurent DUCHEMIN