Minute n° 25/00136
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL JUDICIAIRE de SAINT ETIENNE

N° RG 24/00458 - N° Portalis DBYQ-W-B7I-IM3P

4ème CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 21 Février 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats et du délibéré :

Président : M. Bernard VALEZY Magistrat à Titre Temporaire statuant en qualité de juge du Tribunal Judiciaire

assisté, pendant les débats de Madame Gisèle LAUVERNAY, greffière ;

DEBATS : à l'audience publique du 06 Décembre 2024

ENTRE :

S.C.I. RPP
dont le siège social est sis [Adresse 1]

représenté par M. [H] [O] (Gérant)

ET :

Monsieur [P] [U]
demeurant [Adresse 4]

non comparant

JUGEMENT :

réputé contradictoire et en dernier ressort,
Prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 21 Février 2025

EXPOSE DU LITIGE

Suivant bail signé le 1er décembre 2018, Monsieur [V] [Z] a consenti à Monsieur [U] [P] la location d'un local à usage de garage situé [Adresse 3] à [Localité 5].

Suivant avenant signé le 1er décembre 2020, le délai de préavis a été ramené à un mois.

Suivant acte de vente en date du 28 mars 2023, la SCI RPP est venue aux droits de Monsieur [V] [Z].

Par acte de commissaire de justice du 15 décembre 2023, il a été donné congé à Monsieur [U] [P] pour le 15 janvier 2024.

Monsieur [U] [P] n'ayant pas quitté les lieux à cette date, le 1er février 2024 un un procès-verbal d'occupation des lieux a été dressé

Une tentative de conciliation a eu lieu et un constat de carence a été dressé le 21 mai 2024.

Suivant assignation en validation de congé délivrée le 26 juillet 2024, la SCI RPP dont le siège social est situé [Adresse 2] SAINT-JUST-MALMONT)43240(a attrait Monsieur [U] [P] devant le Tribunal judiciaire de Saint-Etienne, aux fins :
- de constater la résiliation du bail consenti à Monsieur [U] [P] à compter du 16 janvier 2024 ;
- d'ordonner son expulsion et de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique ;
- d'autoriser la requérante à faire transporter les meubles et objets garnissant les lieux dans tout garde-meuble de son choix, au frais du locataire,
- de le condamner au paiement des sommes suivantes :
800,00 euros au titre de sa créance locative, échéance de juin 2024 incluse, outre intérêts au taux légal ;
Une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer plus charges jusqu'au départ effectif des lieux ;
500,00 euros à titre de dommages et intérêts, au titre de l'article 1231-6 alinéa 3 du code civil,
700,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

de le condamner aux entiers dépens suivant les dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, compris le coût du procès-verbal d'occupation des lieux du 1erfévrier 2024

A l'audience du 6 décembre 2024, la SCI RPP représenté par son gérant, Monsieur [O] [H], a maintenu ses demandes et a actualisé sa créance à la somme de 900,00 euros, échéance de décembre 2024 incluse, en précisant que le locataire n'avait jamais fourni d'attestation d'assurance.

Monsieur [U] [P], régulièrement cité à sa personne le 26 juillet 2024 est ni présent, ni représenté.

L''affaire a été mise en délibéré au 21 février 2025 pour y être rendu le présent jugement.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'absence du défendeur
L'article 472 du Code de procédure civile dispose que « 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 ».
En l'espèce, il convient de faire application de l'article précité en raison de l'absence de Monsieur [U] [P].

Sur la résiliation du bail et la demande d'expulsion

Aux termes de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

Par acte de commissaire de justice du 15 décembre 2023, il a été donné congé à Monsieur [U] [P] pour le 15 janvier 2024 conformément à l'avenant du bail de location du 1er décembre 2020.

Par acte de commissaire de justice du 1er février 2024 un procès-verbal d'occupation des lieux a été dressé .

Il sera donc fait droit à la demande de la SCI RPPaux fins de constat de résiliation du bail à compter du 16 janvier 2024.

Il convient d'ordonner l'expulsion de Monsieur [U] [P].
Faute d'avoir libéré les lieux de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si besoin est.

La SCI RPP sera autorisée à faire transporter les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout garde meuble de son choix, au frais de Monsieur [U] [P].

Sur la demande en paiement de l'arriéré locatif

Il résulte de l'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.
En l'espèce, la SCI RPP présente au tribunal un décompte établissant l'arriéré locatif à la somme de 900,00 euros, échéance de décembre 2024 incluse.
Au vu des justificatifs fournis, la créance de la SCI RPP est établie tant dans son principe que dans son montant.
Il convient par conséquent de condamner Monsieur [U] [P] à payer la somme de 900,00 euros outre intérêts au taux légal à compter du de l'assignation du 26 juillet 2024 sur la somme de 800,00 euros, et à compter du jour du présent jugement pour le surplus.

Sur la demande en paiement de l'indemnité d'occupation
L'occupation illicite des lieux par Monsieur [U] [P] cause manifestement et nécessairement un préjudice à la SCI RPP qui doit être réparé par l'allocation d'une indemnité d'occupation qui sera fixée par référence au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation du bail.
Il y a donc lieu de condamner Monsieur [U] [P] au paiement de cette indemnité et ce dans les conditions fixées par le dispositif de la présente décision.

Sur la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive

Il y a lieu de rappeler que « la défense à une action en justice, qui constitue un droit fondamental, ne dégénère en faute pouvant donner naissance à dommages-intérêts qu'en cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol ».

En l'espèce, le comportement du défendeur démontre manifestement l'existence d'une résistance abusive de la part de Monsieur [U] [P] .

Par conséquent, il sera condamné au paiement de la somme de 300,00 euros à titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires
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 [U] [P], qui succombe, supportera les entiers dépens de l'instance qui comprendront notamment le coût du procès-verbal d'occupation des lieux du 1er février 2024.

En revanche, l'équité commande de rejeter la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant après débats publics, par décision réputée contradictoire, en dernier ressort, et mise à disposition des parties au greffe,

PRONONCE la résiliation du bail verbal entre la SCI RPP venant au droits de Monsieur [Z] [V] et Monsieur [U] [P] concernant le local à usage de garage situé [Adresse 3] à FIRMINY (42700).

DIT que faute par Monsieur [U] [P] d'avoir libéré les lieux de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si besoin est ;
AUTORISE la SCI RPP à faire transporter les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux, dans tout garde-meuble de son choix aux frais de Monsieur [U]
[P] ;

CONDAMNE Monsieur [U] [P] à payer à la SCI RPP :
- la somme de 900,00 euros outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 26 juillet 2024 sur la somme de 800,00 euros, et à compter du jour du présent jugement pour le surplus.
- une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer plus charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux ;

CONDAMNE Monsieur [U] [P] au paiement de la somme de 300,00 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

CONDAMNE Monsieur [U] [P] aux entiers dépens de l'instance qui comprendront notamment le coût du procès-verbal d'occupation des lieux du 1er février 2024 ;

DEBOUTE la SCI RPP de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

Le présent jugement a été signé par le juge et le greffier présents lors du prononcé.

LE GREFFIER LE JUGE

Notification le :
- CCC à :
- Copie exécutoire à :
- retour dossier