7 mars 2025
Tribunal judiciaire de Montpellier
RG n° 25/00038

Référés Proximité

Texte de la **décision**

Entête

N°Minute:25/00319
DOSSIER : N° RG 25/00038 - N° Portalis DBYB-W-B7J-PMUF

Copie exécutoire à
Me Juliette BACHELARD
expédition à

Mme [B] [E] [U]
le 07 Mars 2025
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER
[Adresse 4]

AUDIENCE DES REFERES

ORDONNANCE

RENDUE LE 07 Mars 2025

PAR Emmanuelle SERRE, vice-présidente, juge des contentieux de la protection, statuant en matière de referé, assistée de Marie-Agnès GAL, Greffier,

ENTRE :

DEMANDERESSE

Société -KYANEOS PIERRE (SCPI), dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Me Karine SANCHEZ, avocat au barreau d'AVIGNON substitué par Me Juliette BACHELARD, avocat au barreau de MONTPELLIER

ET

DEFENDEURS

Madame [B] [E] [U], demeurant [Adresse 2]

comparante en personne

Monsieur [M] [W], demeurant [Adresse 2]

non comparant, ni représenté

Les débats ont été déclarés clos le 11 Février 2025 , Madame le Président ayant informé les parties que la décision serait rendue le 07 Mars 2025.

SUR QUOI, L'ORDONNANCE SUIVANTE A ETE RENDUE :

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par acte ayant pris effet le 3 novembre 2022 la société Immo cœur d'Hérault, en qualité de mandataire de la SCPI KYANEOS PIERRE, a donné à bail à Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] un immeuble à usage d'habitation situé [Adresse 3], moyennant un loyer mensuel initial de 455 euros, outre une provision mensuelle sur charges de 60 euros.

Des loyers étant demeurés impayés, la SCPI KYANEOS PIERRE a fait signifier à Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W], par actes de commissaire de justice en date du 1er juin 2023, un commandement de payer la somme principale de 1 545 euros, au titre des loyers et provisions sur charges impayés, arrêté à la date du 24 mai 2023, et visant la clause résolutoire prévue au bail.

Par actes de commissaire de justice signifiés à étude le 24 octobre 2024, notifiés au représentant de l'État dans le département, la SCPI KYANEOS PIERRE a fait assigner Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] pour l'audience du 11 février 2025 devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de MONTPELLIER, statuant en référé, et demande, notamment sur le fondement de la loi du 06 juillet 1989 :
- le constat de la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire en raison de l'impayé de loyers et de charges,
- l'expulsion de Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] et de tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier,
- la fixation de l'indemnité mensuelle d'occupation au montant des loyers, charges comprises et ce jusqu'au départ effectif des lieux, et la condamnation solidaire de Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] au paiement de celle-ci,
- la condamnation solidaire de Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] à payer la somme de 4 500,50 euros à titre de provision correspondant aux loyers et charges impayés dus, somme à parfaire au jour de l'audience,
- la condamnation solidaire de Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] aux entiers dépens et à payer la somme de 750 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

À la suite de la notification de l'assignation au représentant de l'État dans le département, la Direction de l'action sociale et du logement a fait parvenir au tribunal un diagnostic social et financier concernant Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W], daté du 4 février 2025. La conclusion est que le couple s'est séparé et que Monsieur n'a pas fourni son préavis de départ à l'agence immobilière. A la suite d'une rupture conventionnelle, Madame a ouvert des droits ARE. Un dossier de surendettement va être constitué et selon, un FSL maintien sera sollicité. Des droits au RSA sont en cours d'examen. Un accompagnement social lié au logement (ASLL PEL) a été signé le 22 janvier 2025. Madame s'engage à reprendre le paiement du loyer et à s'orienter vers une démarche d'emploi.

À l'audience du 11 février 2025, la SCPI KYANEOS PIERRE était représentée par son conseil. Madame [B] [E] [U] a comparu et était assistée de son travailleur social. Monsieur [M] [W], bien que régulièrement assigné à comparaître, n'était ni présent, ni représenté.

La SCPI KYANEOS PIERRE a maintenu ses demandes telles que portées dans l'assignation, à laquelle il convient de se référer, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour un plus ample exposé de ses moyens ; outre actualisation de la dette principale par décompte produit à l'audience, à la somme de 6 946,45 euros. Elle s'est par ailleurs opposée à l'octroi de délai pour l'apurement de la dette, au regard de l'importance de celle-ci et des faibles revenus de la locataire.

Madame [B] [E] [U] a indiqué que Monsieur [W] est son ex-compagnon et que la dette est née à compter du départ de ce dernier dans les Pyrénées-Orientales. Elle a expliqué qu'elle n'a pas repris le paiement des loyers, que ses APL ont été suspendues, qu'elle a des revenus d'un montant de 380 euros et que ses droits au RSA sont étudiés. Elle a précisé avoir fait des demandes de logement social mais ne pas avoir eu de retour. Elle a également mentionné avoir déposé un dossier FSL et de surendettement.

La décision a été mise en délibéré au 7 mars 2025.

Motivation

MOTIFS

En vertu 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.

Sur la saisine en référé

L'article 834 du code de procédure civile dispose que dans tous les cas d'urgence, le juge des contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

L'article suivant précise qu'il peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence d'une obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des contentieux de la protection peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble, qui peut résulter du constat de la résiliation du bail du fait d'impayés, constitue un trouble manifestement illicite que le juge des référés se doit de faire cesser si elle est avérée. L'action en référé est donc recevable.

Sur la demande de constat de la résiliation du bail et ses conséquences

Sur la recevabilité de la demande

En tant que bailleresse personne morale, la SCPI KYANEOS PIERRE justifie avoir saisi la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par voie électronique deux mois avant la délivrance de l'assignation, comme les dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le lui imposent à peine d'irrecevabilité.

La SCPI KYANEOS PIERRE justifie par ailleurs avoir notifié une copie de l'assignation à la préfecture de l'Hérault par voie électronique plus de deux mois avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 précitée, qui l'imposent à peine d'irrecevabilité.

La demande est donc recevable.

Sur l'acquisition des effets de la clause résolutoire

L'article 24 I de la même loi, dans sa version applicable au présent litige, dispose notamment 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.

En l'espèce, le commandement de payer du 1er juin 2023 vise cette clause et reproduit les mentions obligatoires à peine de nullité de l'article 24 précité. 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 2 août 2023, date de résiliation dudit bail.

À compter de la résiliation du bail, Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W], devenus occupants sans droit ni titre, seront tenus solidairement de payer une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer augmenté de la provision sur les charges, qui aurait été exigible si le bail n'avait pas été résilié, et ce jusqu'à l'entière libération des lieux. Conformément au principe de la réparation intégrale, cette indemnité mensuelle d'occupation sera indexée, le cas échéant, selon les modalités prévues au contrat de bail.

Sur la demande de provision

Conformément à l'article 835 du code de procédure civile, le juge des référés peut accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

En l'espèce, il résulte des documents et décomptes versés aux débats que Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] se trouvent redevables de la somme de 6 946,45 euros en arriéré de loyers, de charges et d'indemnités d'occupation échus, arrêté au 6 février 2025, mensualité du mois de février comprise, selon décompte établi par la bailleresse et ci-après annexé, après le cas échéant, enlèvement des différents frais ne pouvant être considérés comme des loyers ou des charges récupérables.

Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] seront donc condamnés solidairement à payer la somme provisionnelle de 6 946,45 euros à la SCPI KYANEOS PIERRE.

Sur les délais de paiement

L'article 24 V de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 précitée 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.

Le VII du même 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 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 fixées 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 fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir jouée. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

En l'espèce, Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] n'ayant pas repris le paiement intégral de leurs loyers et charges avant la date de l'audience, et au regard du refus du bailleur ainsi que des faibles ressources de Madame [B] [E] [U], le tribunal n'est pas en mesure de leur permettre de reprendre le paiement du loyer courant augmenté d'éventuelles échéances de retard qui étaient pourtant susceptibles d'être mises en place pour apurer l'arriéré locatif.

En conséquence, l'expulsion de Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] ne peut qu'être ordonnée selon les modalités prévues au dispositif de la présente ordonnance, le maintien de la relation locative n'étant plus possible.

Conformément à l'article L.433-1 du code des procédures civiles d'exécution, les meubles se trouvant dans les lieux seront remis aux frais des personnes expulsées en un lieu qu'elles désigneront. A défaut, ils seront entreposés en un autre lieu approprié et décrit avec précision par le commissaire de justice chargé de l'exécution après sommation aux personnes expulsées d'avoir à les retirer dans le délai imparti.
Sur les dépens

L’article 491 du code de procédure civile dispose que le juge des référés statue sur les dépens. Il le fait conformément aux dispositions de l’article 696 du code de procédure civile, selon lesquelles 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.

Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W], parties perdantes, seront donc condamnés in solidum aux dépens.

Sur les frais irrépétibles

Aux termes 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. Il peut, même d’office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu’il n’y a pas lieu à ces condamnations.

En l’espèce, l’équité et la situation économique de Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] justifient de ne pas faire application de ces dispositions.

La SCPI KYANEOS PIERRE sera donc déboutée de sa demande à ce titre.

Sur l’exécution provisoire

Aux termes de l’article 514-1 du code de procédure civile, le juge statuant en référé ne peut écarter l’exécution provisoire qui est, aux termes de l’article précédent, de droit pour les décisions de première instance.

Dispositif

PAR CES MOTIFS
Statuant publiquement en qualité de juge des référés, par ordonnance réputée contradictoire rendue en premier ressort,

DÉCLARONS RECEVABLE l'action en référé,

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu ayant pris effet le 3 novembre 2022 entre la société Immo cœur d'Hérault, en qualité de mandataire de la SCPI KYANEOS PIERRE, et Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] concernant l'immeuble à usage d'habitation situé [Adresse 3] sont réunies à la date du 2 août 2023,

DÉCLARONS en conséquence Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] occupants sans droit ni titre des lieux situés à l'adresse ci-dessus mentionnée à compter du 2 août 2023,

DISONS qu'à défaut pour Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] d'avoir volontairement libéré les lieux indûment occupés avec toutes les personnes et biens s'y trouvant de leur chef, dans les deux mois de la signification d'un commandement de quitter les lieux, il sera procédé à leur expulsion, au besoin avec le concours de la force publique et l'aide d'un serrurier, et il sera procédé, conformément à l'article L. 433-1 du code des procédures civiles d'exécution, au transport des meubles laissés dans les lieux, à leurs frais, dans tel garde-meuble désigné par les personnes expulsées ou à défaut par la bailleresse,

FIXONS au montant du loyer et des charges qui aurait été exigible si le bail n'avait pas été résilié, l'indemnité mensuelle d'occupation que Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] devront solidairement payer à compter de la date de résiliation de plein droit du bail le 2 août 2023, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution des clés à la bailleresse ou à son mandataire, avec le cas échéant, indexation selon les dispositions contractuelles,

CONDAMNONS solidairement Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] à payer à la SCPI KYANEOS PIERRE la somme provisionnelle de 6 946,45 euros représentant l'arriéré de loyers, charges et indemnités d'occupation arrêté à la date du 6 février 2025, mensualité du mois de février comprise,

DÉBOUTONS la SCPI KYANEOS PIERRE de ses autres demandes,

CONDAMNONS in solidum Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W] aux dépens,

DISONS que s'il devait être exposés des dépens pour l'exécution de la décision, ils seraient à la charge de Madame [B] [E] [U] et Monsieur [M] [W],

DISONS n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile et DÉBOUTONS la SCPI KYANEOS PIERRE de sa demande de ce chef,

CONSTATONS l'exécution provisoire,

DISONS qu'une copie de la présente décision sera transmise au représentant de l'État dans le département.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe les jour, mois et an que dessus et signé par le Juge et le Greffier.
LA GREFFIÈRE LA JUGE DES RÉFÉRÉS