RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 24/01024 - N° Portalis DB3Z-W-B7I-G5FO

MINUTE N° :

Notification

Copie certifiée conforme

délivrée le :

à :

Copie exécutoire délivrée

le :

à :
COUR D'APPEL DE [Localité 6] DE [Localité 5]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-DENIS

JUGEMENT
DU 03 MARS 2025
-
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

PARTIES

DEMANDEUR(S) :

Monsieur [U] [N]

[Adresse 3]
[Localité 4] (REUNION)
représenté par Me Nicole COHEN, avocate au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

DÉFENDEUR(S) :

Madame [S] [W] épouse [J]
[Adresse 1]
LA BRETAGNE
[Localité 4] ([Localité 5])
non comparante, ni représentée

Monsieur [P] [Y]
[Adresse 1]
LA BRETAGNE
[Localité 4] ([Localité 5])
non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Audrey AGNEL,

Assistée de : Sophie RIVIERE, Greffière,

DÉBATS :

À l'audience publique du 03 Février 2025

DÉCISION :

Réputée contradictoire

EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur [U] [N] a donné à bail à Madame [S] [W] épouse [J] un appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 2] selon contrat du 7 novembre 2022, moyennant un loyer mensuel de 1.000 euros.

Par un acte sous seing privé séparé du même jour, Monsieur [P] [Y] s'est porté caution solidaire des engagements de Madame [S] [W] épouse [J].

Le bailleur a adressé à sa locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire, le 11 juin 2024, pour la somme en principal de 5.883,77 euros correspondant aux loyers et charges impayés et ce commandement a été signifié à la caution le 13 juin 2024.

Par des actes de commissaire de justice séparés des 14 et 21 octobre 2024, Monsieur [U] [N] a fait assigner Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] 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 Madame [S] [W] épouse [J]
- la condamnation solidaire de Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] au paiement des loyers et charges impayés, soit la somme de 7.636,62 euros ;
- leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000 euros révisable jusqu'à libération effective des lieux ;
- leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts ;
- l'application de la clause pénale prévue à l'article 11 des conditions générales du bail ;
- l'application de l'article 1343-1 du Code civil relatif au paiement de la dette et de l'article 1343-2 du Code civil relatif à l'anatocisme ;
- leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 1.800 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

A l'audience du 2 décembre 2024, Madame [S] [W] épouse [J] a indiqué qu'elle avait réglé le loyer du mois d'octobre 2024.

A l'audience du 3 février 2025, date à laquelle l'affaire a été renvoyée pour permettre à Madame [S] [W] épouse [J] de justifier de la reprise du paiement du loyer, Monsieur [U] [N], représenté par son conseil, a maintenu l'intégralité de ses demandes, en actualisant sa créance à la somme de 11.821,47 euros et le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 1.024,97 euros.

Après avoir comparu lors de l'audience du 2 décembre 2024, et bien que convoquée par un acte de commissaire de justice signifié le 14 octobre 2024 à domicile et régulièrement avisée de la date de renvoi, Madame [S] [W] épouse [J] ne s'est pas présentée à la dernière audience.

Bien que régulièrement convoqué par un acte de commissaire de justice signifié le 21 octobre 2024 selon procès-verbal de recherches infructueuses, Monsieur [P] [Y] ne s'est ni présenté à l'audience, ni fait représenter.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 mars 2025 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 6] de la Réunion par voie dématérialisée (logiciel Exploc) avec accusé de réception électronique du 21 octobre 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, Monsieur [U] [N] justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives le 12 juin 2024, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 14 octobre 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 7 novembre 2022 contient une clause résolutoire stipulant un délai de deux mois et un commandement de payer visant cette clause a été signifié à Madame [S] [W] épouse [J] le 11 juin 2024, pour la somme en principal de 5.883,77 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 11 août 2024.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION :

Monsieur [U] [N] est fondé à réclamer à titre de préjudice causé par le maintien de Madame [S] [W] épouse [J] dans les lieux et l'impossibilité de relouer le bien, une indemnité d'occupation équivalente aux loyers et charges courants à compter du 11 août 2024, jour de la résiliation du bail, et jusqu'à la libération effective et définitive des lieux loués.

IV. SUR LE MONTANT DE L'ARRIÉRÉ LOCATIF :

Monsieur [U] [N] produit un décompte démontrant que Madame [S] [W] épouse [J] était débitrice, après soustraction des frais de poursuite, de la somme de 11.418,56 euros à la date du 31 janvier 2025. Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y], non comparants à l'audience, n'apportent aucun élément de nature à contester le principe, ni le montant de la dette. En conséquence, il convient de condamner solidairement Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y], en sa qualité de caution solidaire, à verser à Monsieur [U] [N] la somme de 11.418,56 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 31 janvier 2025, avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1231-7 du Code civil.

Compte tenu du montant de la dette, il n'y a pas lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts échus sur le fondement de l'article 1343-2 du Code civil.

Il n'y a pas davantage lieu de rappeler les dispositions de l'article 1343-1 du Code civil prévoyant que le paiement partiel s'impute d'abord sur les intérêts.

Toute clause pénale étant réputée non écrite en vertu de l'article 4 i) de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, Monsieur [U] [N] doit être débouté de sa demande tendant à l'application de la clause pénale stipulée au contrat de bail.

V. 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."

Il appert à la lecture du décompte produit que le dernier paiement de la locataire date du 14 octobre 2024 pour un montant de 940 euros ne correspondant pas à l'intégralité du loyer. Aucun paiement n'a été effectué postérieurement à cette date.

À défaut de reprise du versement intégral du loyer avant la date d'audience, et en l'absence de Madame [S] [W] épouse

[J] et Monsieur [P] [Y] à l'audience, il n'y a pas lieu de leur accorder des délais de paiement d'office.

En conséquence, il convient d'ordonner l’expulsion de Madame [S] [W] épouse [J].

Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] seront également condamnés solidairement à verser à Monsieur [U] [N] une indemnité d’occupation mensuelle de 1.024,97 euros révisable, à compter du 1er février 2025, 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.

VI. SUR LES AUTRES DEMANDES :

A défaut pour Monsieur [U] [N] de rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice distinct de celui réparé par les intérêts moratoires, il y a lieu de le débouter de sa demande de dommages et intérêts.

Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y], 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.

Compte tenu des démarches judiciaires qu’a dû accomplir Monsieur [U] [N], Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] seront condamnés in solidum à lui verser une somme de 800 euros au titre de l’article 700 du Code de procédure civile.

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 7 novembre 2022 entre Monsieur [U] [N] et Madame [S] [W] épouse [J] concernant l’appartement à usage d’habitation situé au [Adresse 2] sont réunies au 11 août 2024.

DÉBOUTE Monsieur [U] [N] de sa demande d'application de la clause pénale stipulée au contrat de bail.

CONDAMNE solidairement Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] à verser à Monsieur [U] [N] la somme de 11.418,56 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 31 janvier 2025, avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

DÉBOUTE Monsieur [U] [N] de sa demande de capitalisation des intérêts échus sur le fondement de l’article 1343-2 du Code civil.

DIT n'y avoir lieu de rappeler les dispositions de l’article 1343-1 du Code civil.

DIT n'y avoir lieu à accorder des délais de paiement à Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] .

EN CONSÉQUENCE :

ORDONNE à Madame [S] [W] épouse [J] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement.

AUTORISE Monsieur [U] [N] à faire procéder à l'expulsion de Madame [S] [W] épouse [J] ainsi qu'à celle de tous les occupants de son chef, au besoin avec le concours d'un serrurier et de la force publique, à défaut pour Madame [S] [W] épouse [J] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai de quinze jours et deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux.

CONDAMNE solidairement Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] à verser à Monsieur [U] [N] une indemnité d'occupation mensuelle de 1.024,97 euros révisable, à compter du 1er février 2025, 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 Monsieur [U] [N] de sa demande de dommages et intérêts.

CONDAMNE in solidum Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] à verser à Monsieur [U] [N] une somme de 800 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

REJETTE toute autre demande.

CONDAMNE in solidum Madame [S] [W] épouse [J] et Monsieur [P] [Y] 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 3 mars 2025, 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