

Minute n°

Extrait des minutes du greffe
du tribunal judiciaire
de Dijon (Côte d'Or),

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

RG n° 11-19-000349

C/

**JUGEMENT DU 20 Décembre 2019
TRIBUNAL D'INSTANCE DE DIJON**

DEMANDEUR(S) :

représenté(e) par Me CIAUDO Alexandre (case 110), pris(e) en la personne de Me HEBMANN,
avocat au barreau de DIJON

assignation en date du 27/03/2019

DEFENDEUR(S) :

Monsieur

non comparant

Madame (

comparant en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Monsieur
Greffier : Madame E

DEBATS :

Audience publique du : 14 octobre 2019

JUGEMENT :

Réputé contradictoire, en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe le **20 Décembre 2019**

Copie exécutoire délivrée le :

10 JAN. 2020

à : *Me CIAUDO*

+ COPIE AUX PARTIES

RAPPEL DES FAITS

Selon assignation du 27 mars 2019, la demande au Tribunal, sous bénéfice de l'exécution provisoire :

- de constater la résiliation du bail qu'elle a conclu avec Monsieur et Madame , à compter du 03 février 2019
- d'ordonner l'expulsion de et avec le concours de la force publique si besoin est,
- de juger que le commandement d'avoir à quitter les lieux sera délivré en même temps que la signification de la décision,
- d'ordonner la séquestration des objets mobiliers de et

- de les condamner solidairement à lui payer la somme de 1.389,30 € au titre des loyers impayés, à titre provisoire, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer.
- de les condamner solidairement à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle fixée à 850,00 € par mois à compter de la date de résiliation du bail, soit le 03 février 2019, et jusqu'à libération effective des lieux, à titre provisoire, avec indexation sur l'indice du coût à la consommation,
- enfin, de les condamner solidairement à lui payer 1.500,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens, lesquels comprendront le commandement de payer du 03 décembre 2018 et la notification du commandement à la CCAPEX du 04 décembre 2018.

Par jugement du 03 septembre 2019, le Tribunal d'instance de DIJON a sursis à statuer sur les prétentions des parties, ordonné la réouverture des débats à l'audience du 14 octobre 2019 et invite la à apporter toutes les précisions utiles sur ses prétentions et notamment de fournir la copie intégrale du contrat de location.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 30 septembre 2019, la a transmis ses conclusions et les pièces jointes à et

L'affaire était examinée à l'audience du 14 octobre 2019, n'est ni présent, ni représenté, ni excusé, les autres parties sont présentes ou représentées.

Le représentant de la explique que :

Par acte sous seing privé du 04 février 2013, la a donné à bail à et une maison individuelle située

Que le montant du loyer mensuel était de 850,00 €, outre 50,00 € de charges.

Que depuis le début de l'année 2018, et ne paie plus régulièrement leur loyers.

Qu'ils étaient redevables au 03 décembre 2018 d'une somme de 1.818,00 € laquelle est portée dans le commandement de payer visant le clause résolutoire délivré le 03 décembre 2018 remis à étude.

Qu'une copie de ce commandement de payer a été transmise à la CCAPEX du 04 décembre 2018 selon accusé de réception électronique du même jour.

Que par ailleurs, la a sollicité, à plusieurs reprises, la communication par les locataires d'un justificatif de leur assurance habitation obligatoire, en vain.

Que ainsi, le commandement de payer les loyers est aussi porteur d'un commandement d'avoir à justifier d'une assurance.

Que _____ et _____ ont effectué plusieurs règlements sans pour autant apurer l'intégralité de leur dette.

Il conclut en précisant que l'indemnité d'occupation sollicitée est de 850,00 € par mois au titre du loyer ainsi que 50,00 € de charges.

Il confirme ses autres demandes telle que dans l'assignation et renvoie à ses conclusions pour le surplus.

_____ n'apporte aucun élément de nature à contester l'existence ou le quantum de la dette.

L'affaire était mise en délibéré au 20 décembre 2019.

MOTIFS

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION EN RESILIATION ET EN EXPULSION :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de Côte d'or, le 29 mars 2019, soit 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.

De plus, le demandeur justifie, au surplus, avoir dénoncé le commandement de payer à la CCAPEX selon accusé de réception électronique du 04 décembre 2018, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 27 mars 2019.

L'action est donc recevable.

SUR LA DEMANDE DE RESILIATION DU BAIL :

L'article 1709 du code civil définit le louage de choses comme *"un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer"* ; tandis que l'article 1728 du même code dispose que *"le preneur est tenu de deux obligations principales : (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus"* ; et que l'article 1184 du code civil rappelle le principe que *"la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts"*.

Le paiement du loyer étant une obligation essentielle du contrat de location, ce défaut de paiement pendant plusieurs mois caractérise un manquement contractuel suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire et son expulsion des lieux; que dans le même sens, le retard de paiement répété sur de longues périodes surtout lorsqu'il a entraîné la délivrance de plusieurs commandements de payer, même régularisés, caractérise un motif légitime et sérieux pour le bailleur de délivrer congé.

En l'espèce, il ressort des éléments versés aux débats par les demandeurs que

ont fait l'objet d'un commandement de payer la somme principale de 1.118.00 € délivré le 03 décembre 2018, lequel reprenait la clause résolutoire insérée au contrat de location.

Par la suite, l'arriéré n'a pas été régularisé.

La gravité du manquement aux obligations découlant du bail est ainsi suffisamment caractérisée, ce qui justifie la résiliation du contrat aux torts exclusifs des défendeurs, sans qu'il soit besoin d'examiner le manquement éventuel des locataires aux dispositions de l'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989;

En conséquence, le défaut de paiement des loyers constituent des manquements de _____ à ses obligations contractuelles d'un degré de gravité qui rend justifiée le constat par le Tribunal de l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat, à compter du 04 février 2019, et en tant que de besoin, l'expulsion des locataires qui seront tenus, ainsi que tous occupants de leur chef, de libérer les lieux dans les deux mois de la signification d'un commandement d'avoir à les quitter, lequel sera délivré en même temps que la décision.

SUR LA CONDAMNATION AU PAIEMENT DE L'ARRIERE LOCATIF :

L'article 1353 du Code Civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Le demandeur produit plusieurs décomptes des sommes dues, démontrant que _____ restaient devoir la somme de 1.389,30 € au 20 février 2019.

Ainsi, ils seront solidairement condamnés à payer à la _____ la somme de 1.389,30 € selon décompte actualisé au 20 février 2019 avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer, soit le 03 décembre 2018.

SUR LA DEMANDE D'INDEMNITE D'OCCUPATION :

La résiliation du bail est constatée à compter du 04 février 2019, l'occupation du logement cause un préjudice au bailleur qui ne peut disposer de son bien à son gré.

_____ devront donc régler solidairement une indemnité d'occupation mensuelle de 850.00 € (loyer) + 50,00 € (charges) à compter du 04 février 2019.

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

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 lieu à

condamnation.

L'équité commande d'accorder une indemnité aux demandeurs en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, pour une somme de 500.00,00 €.

Conformément à l'article 696 du code de procédure civile, et
partie perdante, supporteront solidairement la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure, lesquels comprendront notamment le commandement de payer du 03 décembre 2018 et la notification du commandement à la CCAPEX du 04 décembre 2018 .

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi.

Compte tenu de la solution apportée au litige, ainsi que l'ancienneté de la dette, il apparaît opportun d'ordonner l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

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

DECLARE recevables les demandes de la SCI

CONSTATE la résiliation du bail d'habitation conclu le 04 février 2013 entre la SCI
d'une part et Monsieur et Madame d'autre part,
concernant une maison individuelle située à
compter du 04 février 2019,

ORDONNE en conséquence à Monsieur et Madame
et à tous occupants de leur chef de libérer l'appartement dans le mois de la signification du
présent jugement ;

DIT qu'à défaut pour Monsieur et Madame d'avoir
volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, les demandeurs pourront, deux
mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, lequel sera délivré en
même temps que la décision, faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants
de leur chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique.

CONDAMNE solidairement Monsieur et Madame à
payer à la SCI la somme de 1.389,30 € (MILLE TOIS CENT QUATRE VING
NEUF EUROS ET TRENTE CENTIMES) au titre des loyers et charges impayées au 20 février
2019, avec intérêts au taux légal, à compter du commandement de payer, soit le 03 décembre
2018

CONDAMNE solidairement Monsieur et Madame à
payer à la SCI la somme de 900,00 € (NEUF CENTS EUROS) mensuels à titre
d'indemnité d'occupation (loyer + charges) à compter du 04 février 2019,

CONDAMNE solidairement Monsieur _____ et Madame _____ à payer à la SCI _____ la somme globale de 500.00 € (CINQ CENTS EUROS) au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

REJETTE les autres demandes plus amples ou contraires,

CONDAMNE solidairement Monsieur _____ et Madame _____ aux entiers dépens de l'instance, lesquels comprendront notamment le commandement de payer du 03 décembre 2018 et la notification du commandement à la CCAPEX du 04 décembre 2018,

ORDONNE l'exécution provisoire.

Ainsi jugé le 20 décembre 2019 et ont signé :

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



Pour copie certifiée conforme
Le Greffier

