

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE PARIS XX EME
6 Place Gambetta
75020 PARIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 22 Avril 2010

Minute n°252/2010

Références : RG n° 12-09-000637

DEMANDEUR(S):

RIVP -

, représenté(e) par Me LABBE Dominique,
avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR(S):

Mademoiselle

Aide juridictionnelle n°

RIVP

C/

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffe
du Tribunal d'Instance
du 20ème arrondissement de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS:

qui se sont déroulés en audience publique du 8 avril 2010

Président : REBOUL Xavier
Greffier : MOUTARD Karine

DÉCISION:

contradictoire, en premier ressort,
rendue publiquement le 22 Avril 2010
par mise à disposition au greffe, avis en ce sens ayant été donné par le
président aux parties présentes ou représentées à l'audience des débats
et signée par REBOUL Xavier, Vice Président et MOUTARD Karine
Greffier

Copie exécutoire délivrée le

23 AVR. 2010

Me LABBE Dominique

Expédition délivrée le

//

Me LAVILLE Bénédicte

Vu l'assignation en référé du 3 décembre 2009, délivrée à la demande de la SA _____ à Mme _____, dénoncée au représentant de l'Etat dans le département au moins 2 mois avant la date de l'audience, reçue le 4 décembre 2009, par laquelle le tribunal d'instance du 20^{ème} arrondissement de Paris a été saisi aux fins de voir :

- ▶ constater la résiliation du bail du logement situé : _____, conclu le 27 juin 2002, par application de la clause résolutoire du bail, après la délivrance d'un commandement du 26 août 2009, visant cette clause, et dont les causes n'ont pas été réglées dans les 2 mois de sa délivrance,
- ▶ prononcer son expulsion et celle de tous occupants de son chef,
- ▶ la condamner à payer une provision de 11 875,44 €, mars 2010 inclus, outre une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer majoré des charges et 350 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

La _____ expose que le bail conclu le 27 juin 2002 est un bail dérogatoire à la loi du 6 juillet 1989, conclu en application de l'article 5 de la loi 13 janvier 1989, reconductible tous les trois mois, par tacite reconduction.

Mme _____ objecte que le commandement de payer est incomplet, qui ne reproduit pas l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 ; subsidiairement, elle admet le montant de la dette et sollicite des délais de paiement ; elle s'engage à payer les termes courants et 150 € par mois sur la dette, aux mêmes dates.

MOTIFS

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le bail est une obligation essentielle du locataire, qui résulte du bail signé le 27 juin 2002, qui prévoit une clause résolutoire à défaut de respect de cette obligation.

Il résulte des pièces produites que ce bail, conclu le 27 juin 2002, est un bail dérogatoire à la loi du 6 juillet 1989, conclu en application de l'article 5 de la loi du 13 janvier 1989, reconductible tous les trois mois, par tacite reconduction et non soumis aux exigences de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Le commandement du 26 août 2009 n'a pas l'obligation de reproduire le premier alinéa de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 ; il n'est donc pas nul et le bailleur peut demander l'acquisition de la clause résolutoire.

En outre, il n'apparaît pas sérieusement contestable :

→ que des loyers et charges n'ayant pas été réglés, un commandement de payer a été délivré

à Mme le 26 août 2009, pour paiement de 8 561,82 €, représentant les sommes dues à cette date en principal, qui vise la clause résolutoire du bail,

- que ses causes n'ont pas été réglées dans les 2 mois de sa délivrance, de telle sorte que les conditions de résiliation du bail étaient réunies de plein droit dès l'expiration de ce délai de 2 mois,
- qu'il est produit un historique de compte, mars 2010 inclus, qui fait apparaître une somme restant due de 11 875,44 €, au paiement de laquelle il convient de la condamner,
- que la situation du preneur permet toutefois d'octroyer des délais de paiement suspensifs de la clause résolutoire du bail, avec une clause de déchéance du terme en cas de non respect des modalités de paiement de l'arriéré telles que définies au dispositif,
- que ces délais de paiement valent pour régler les sommes dues au titre des dépens.

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement par ordonnance de référé mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort,

Constatons que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 27 juin 2002, pour les locaux situés : 25 de la Fy à Paris 20ème, sont réunies à la date du 28 août 2009 ;

Condamnons Mme à payer à la la provision de 11 875,44 €, mars 2010 inclus ;

Autorisons Mme : à s'acquitter de cette dette par versements mensuels consécutifs de 150 €, en sus des loyers et charges courants ;

Disons que le premier versement interviendra à la même date que le terme courant, à la première date à laquelle le loyer est exigible, qui suit la signification de la présente ordonnance ;

Suspendons les effets de la clause résolutoire du bail dans la mesure de ces délais, et disons qu'en cas de respect de ces modalités, la résiliation du bail sera réputée ne jamais avoir été acquise ;

Disons qu'en cas de défaut de paiement d'une seule mensualité au titre du retard comme d'un seul terme courant comme il vient d'être dit :

- la totalité de la dette deviendra immédiatement exigible,
- la clause résolutoire du bail sera réputée acquise,
- l'expulsion de Mme et celle de tous occupants de son chef, des lieux situés : 25 de

la Py, à Paris 20ème, sera poursuivie au besoin avec l'aide de la force publique, deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991, et les meubles trouvés dans les lieux traités conformément aux dispositions des articles 65 et 66 de cette même loi,
→ les délais octroyés sur les dépens seront caducs et ces sommes seront immédiatement exigibles ;

Condamnons en outre dans ce cas, Mme _____ à payer à la _____ une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer majoré des charges et accessoires qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié (indexation annuelle incluse) et ce jusqu'au départ effectif des lieux de tout bien, de toute personne et la remise des clés ;

Disons que le seul non respect des délais de paiement, pour les sommes dues au titre des dépens n'a pas de répercussion sur la clause résolutoire du bail ;

Disons qu'il est équitable de laisser à la _____ la charge de ses frais irrépétibles ;

Condamnons Mme _____ aux dépens, qui comprennent notamment le coût du commandement de payer du 26 août 2009.

En foi de quoi, la présente ordonnance a été signée par Xavier Reboul, vice-président et Karine Moutard, greffière, présente lors du prononcé.

Le greffier,



Le président



POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME
Le Greffier en Chef

