

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DE MONTPELLIER
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER

AUDIENCE DES REFERES

ORDONNANCE

RENDUE LE 20 Décembre 2017

PAR PEREZ Jean-Michel, Juge au Tribunal d'Instance de MONTPELLIER,
statuant en matière de référé,
ASSISTE de GAL Marie-Agnès, greffier.

DOSSIER N°12-17-
001290

ENTRE :

S.C.I. AYAT, 3 Avenue des Anciens Combattants, d'AFN, 69150 DÉCINES-
CHARPIEU
représentée par Me ROCHIGNEUX Stéphane, avocat au barreau de
MONTPELLIER

DEMANDEUR D'UNE PART,

ET :

Madame MOUSSAOUI Assia, locataire, LE CLOS DES GRANDS PINS, Porte
C76, 153 Rue Charles Vanel, 34000 MONTPELLIER
non comparant

Monsieur MOUSSAOUI Moussa, caution, LE PALACE, Bât. B - Apart. 29,
160 Avenue Jacques Cartier, 34000 MONTPELLIER
comparant en personne

DEFENDEURS D'AUTRE PART.

Les débats ont été déclarés clos le **6 décembre 2017**, Monsieur le
Président ayant informé les parties que la décision serait rendue le **20 Décembre**
2017.

SUR QUOI, L'ORDONNANCE SUIVANTE A ETE RENDUE :

Copie exécutoire à
Me ROCHIGNEUX Stéphane

expédition à
Monsieur MOUSSAOUI
Moussa

le 20/12/2017

FAITS - PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS :

Par acte en date du 29 décembre 2016, la S.C.I. AYAT a donné à bail à Madame Assia MOUSSAOUI un appartement n°76C situé 153, rue Charles Vanel – *Résidence Le Clos des Grands Pins* à MONTPELLIER (34000) moyennant un loyer indexé mensuel initial de 440,00 €, une provision sur charges de 50,00 € et un dépôt de garantie de 880,00 €.

Par acte sous seing privé du 29 décembre 2016, Monsieur Moussa MOUSSAOUI s'est porté caution solidaire des engagements de Madame Assia MOUSSAOUI.

La S.C.I. AYAT a fait délivrer le 30 mai 2017 à Madame Assia MOUSSAOUI un commandement de payer la somme principale de 1116,00 € au titre des loyers et charges impayés au mois de mai 2017 inclus et visant la clause résolutoire prévue au bail.

Par acte d'huissier de justice du 1er juin 2017, ce commandement de payer a été signifié à la caution, Monsieur Moussa MOUSSAOUI.

Par assignation du 19 septembre 2017, régulièrement notifiée au représentant de l'Etat, la S.C.I. AYAT a assigné Madame Assia MOUSSAOUI et Monsieur Moussa MOUSSAOUI, pour l'audience de référé du 6 décembre 2017, et demande au juge des référés :

- De constater la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire,
- D'ordonner l'expulsion de Madame Assia MOUSSAOUI avec au besoin le concours de la force publique,
- De condamner solidairement Madame Assia MOUSSAOUI et Monsieur Moussa MOUSSAOUI à payer la somme de 3076,00 € à titre d'indemnité provisionnelle, correspondant aux loyers et charges impayés dus au 7 septembre 2017,
- De fixer l'indemnité mensuelle d'occupation au montant du loyer et des charges applicable soit la somme de 490,00 € et de les condamner solidairement à son paiement,
- De condamner solidairement Madame Assia MOUSSAOUI et Monsieur Moussa MOUSSAOUI à payer la somme de 435,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens y compris le coût du commandement.

A l'audience, la S.C.I. AYAT maintient l'intégralité des ses demandes.

Monsieur Moussa MOUSSAOUI indique qu'il n'est pas en capacité à proposer une solution.

Bien que régulièrement assignée selon les modalités de l'article 656 du Code de procédure civile (assignation déposée à l'étude de l'huissier de justice), Madame Assia MOUSSAOUI n'a pas comparu et n'était pas représentée.

Dans son rapport, le chef de service « actions territorialisées prévention logement » indique que la locataire ne s'est pas présentée aux convocations du travailleur social.

DISCUSSION :

Attendu qu'aux termes de l'article 849 alinéa 2 du Code de Procédure Civile, au cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.



Attendu que le bail prévoit qu'à défaut de paiement d'une seule échéance de loyer et deux mois après un commandement de payer la convention sera résiliée de plein droit.

Qu'en l'espèce, le commandement de payer du 30 mai 2017 vise cette clause et reproduit les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Attendu qu'en l'absence de règlement intégral de la dette dans le délai indiqué, étant observé que la dette a augmenté, le commandement est demeuré sans effet de sorte que la clause de résiliation de plein droit a joué, la résiliation du bail est intervenue le 31 juillet 2017.

Attendu, d'autre part, que Madame Assia MOUSSAOUI devra payer solidairement avec Monsieur Moussa MOUSSAOUI, ès qualité de caution, une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui aurait été exigible si le bail n'avait pas été résilié à compter de la date de résiliation du bail, et ce jusqu'à l'entière libération des lieux;

Attendu, par ailleurs, qu'il résulte des documents et décomptes versés aux débats que Madame Assia MOUSSAOUI se trouve redevable de la somme de 4546,00 € en arriéré de loyers, de charges et d'indemnités d'occupation arrêté au mois de décembre 2017 compris, selon décompte établi par le bailleur et annexé à la présente ordonnance.

Qu'elle sera donc condamnée solidairement avec Monsieur Moussa MOUSSAOUI, ès qualité de caution, à payer cette somme à titre de provision, l'obligation n'étant pas sérieusement contestable.

Qu'en outre, l'audience n'a pas permis de trouver une solution au différend.

Que dès lors, l'expulsion de Madame Assia MOUSSAOUI ne peut qu'être ordonnée.

Attendu que 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 de la personne expulsée en un lieu que celle-ci désignera et qu'à défaut, ils seront entreposés en un autre lieu approprié et décrit avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans le délai impart.

Attendu, enfin, que Madame Assia MOUSSAOUI sera condamnée à payer à la S.C.I. AYAT la somme de 100,00 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

Statuant par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

CONSTATONS que le bail passé entre la S.C.I. AYAT et Madame Assia MOUSSAOUI s'est trouvé résilié de plein droit par le jeu de la clause résolutoire le 31 juillet 2017.

DÉCLARONS en conséquence Madame Assia MOUSSAOUI occupante sans droit ni titre des lieux situés à l'adresse ci-dessus mentionnée au premier paragraphe.



Décompte SCIA YAT / MOUSSAOUI

Lovers Impayés



achats
au 5/12/17

Mensualité visée	Loyer (a)	Prov charges(b)	Règlements locataire (c)	Règlements CAF (d)
12/16	440,00	50,00	281,38	177,00
01/17	440,00	50,00	521,62	177,00
02/17	440,00	50,00		177,00
03/17	440,00	50,00	313,00	177,00
04/17	440,00	50,00		
05/17	440,00	50,00		
06/17	440,00	50,00		
07/17	440,00	50,00		
08/17	440,00	50,00		
09/17	440,00	50,00		
10/17	440,00	50,00		
11/17	440,00	50,00		
12 /17	440,00	50,00		
S/total	5 720,00	650,00	1 116,00	708,00

Solde au 5/12/2017 : (a+b - c+d) = - 4 546 euros



DISONNS qu'à défaut pour Madame Assia MOUSSAOUI d'avoir volontairement quitté le logement deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, et au transport des meubles laissés dans les lieux aux frais de Madame Assia MOUSSAOUI dans tel garde-meuble désigné par elle-même ou à défaut par le bailleur.

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 Assia MOUSSAOUI et Monsieur Moussa MOUSSAOUI devront payer à compter de la date de résiliation du bail jusqu'à l'entière libération des lieux et les CONDAMNONS solidairement à son paiement jusqu'à libération effective des lieux.

CONDAMNONS solidairement Madame Assia MOUSSAOUI et Monsieur Moussa MOUSSAOUI à payer à la S.C.I. AYAT en deniers ou quittances valables la somme de **4546,00 €** représentant l'arriéré de loyers, de charges et d'indemnités d'occupation échu à la date du 6 décembre 2017 (*indemnité d'occupation de décembre 2017 incluse*), à titre de provision.

REJETONS les autres demandes.

CONDAMNONS Madame Assia MOUSSAOUI à payer à la S.C.I. AYAT la somme de **100,00 €** en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

RAPPELONS que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire;

DISONNS qu'une copie de la présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département;

CONDAMNONS solidairement Madame Assia MOUSSAOUI et Monsieur Moussa MOUSSAOUI aux dépens comprenant outre l'assignation, le coût du commandement de payer et sa dénoncé à la caution et des frais de signification à l'Administration de ces actes.

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

Le Greffier



Le Juge des Référé



En conséquence,
La République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ladite décision à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. À tous Commandants et Officiers de la Force Publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.



En foi de quoi, la présente grosse, certifiée conforme à la minute de la décision a été signée scellée et datée par le greffier soussigné.