

15 février 2024

Références :  
RG n° 12-23-000379

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Au nom du peuple français

MINUTE N° 9

Extrait des minutes d' greffe  
Tribunal de proximité d'Antony

Monsieur R... M... C/  
Madame X... P... né(e)L...

**DEMANDEUR(S):**

Monsieur R... M...  
xx résidence Lespont, 29170 FOUESNANT,  
représenté par Me PLANELLES Bruno, avocat du barreau de PARIS

**DEFENDEUR(S):**

Madame X... P... né(e) L...  
xxx rue de la Grange, 17580 LE BOIS PLAGE EN RE,  
représentée par Me BURY Sandra, avocat du barreau de Paris, substitué  
par Me CRAMILLY Sarah, avocat du barreau de Paris

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

PRESIDENT : Stéphanie NOEL, Juge des contentieux de la protection  
GREFFIER : Catherine DUCOS-LE GUILLOU, Greffier

**DEBATS:**

Audience publique du 18 janvier 2024

**DECISION:**

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au  
Greffé le 15 février 2024.

Copie exécutoire délivrée  
à Me PLANELLES Bruno  
le 16 février

Copie certifiée conforme délivrée  
à Me BURY Sandra  
le 16 février 2024



## EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 18 novembre 2009 prenant effet le 21 novembre 2009, Monsieur Michel R... a donné à bail à Madame P X... née L... le box n°133 situé 12square Robinson à SCEAUX (92330), moyennant le paiement d'un loyer trimestriel de 240 euros.

Des loyers étant demeurés impayés, Monsieur Michel R... a, le 30 mars 2022, fait signifier à sa locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Par acte de commissaire de justice du 25 juillet 2023, Monsieur Michel R... a fait assigner Madame P X... née L... devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de céans, statuant en référé, afin de voir :

- condamner Madame P X... née L... à payer à Monsieur Michel R... la somme de 3 679,12 euros, au titre des loyers impayés, outre les intérêts légaux à compter du commandement de payer en date du 30 mars 2022 ;
- enjoindre Madame P X... née L... à quitter le box n°133 situé 12 square Robinson 92330 SCEAUX, et à lui remettre les clés, sous astreinte de 30 euros par jour de retard, et ce, dans un délai de 15 jours, à compter de la signification de la décision à intervenir ;  
ordonner à défaut de libération volontaire des lieux dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision à intervenir, l'expulsion de Madame P X... née L... et de toutes ses affaires, du box n°133 situé 12 square Robinson à SCEAUX (92330) avec le concours éventuel de la force publique ;
- condamner Madame P X... née L... à lui payer une indemnité d'occupation de 80 euros par mois à compter du 01 mai 2022, et ce jusqu'à la libération effective des lieux ;  
condamner Madame P X... née L... à lui verser la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner Madame P X... née L... aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement du 30 mars 2022 pour un montant de 151,52 euros.

L'affaire a été appelée une première fois à l'audience du 16 novembre 2023 à l'issue de laquelle son examen a été renvoyé à celle du 18 janvier 2024.

Monsieur Michel R... représenté par son conseil lequel a soutenu oralement ses prétentions à l'appui de l'assignation, maintient les termes de cette dernière à laquelle il convient de se référer pour l'exposé des moyens, et actualise sa créance à la somme de 3 615,48 euros correspondant aux loyers impayés pour la période du 25 juillet 2018 au 01 mai 2022, prenant acte de la prescription invoquée par la défenderesse.

Le bailleur sollicite en outre le rejet des demandes de Madame P X... née L... faisant observer qu'il n'y a pas d'élément étayant la demande de délais de paiement.

Madame P X... née L... représentée par son conseil lequel a soutenu oralement ses prétentions à l'appui de conclusions auxquelles il convient de se référer pour l'exposé des moyens, de :

à titre subsidiaire :

lui accorder les plus larges délais pour l'apurement de sa dette ;

dire que les intérêts de retard ne courent qu'à compter du prononcé du jugement ;

ordonner que les paiements s'imputeront au premier chef sur le capital dû et non sur les intérêts ;

en tout état de cause :

débouter Monsieur Michel R... de ses demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 15 février 2024 par mise à disposition au greffe du tribunal.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **Sur l'acquisition des effets de la clause résolutoire**

Conformément à l'article 1134 ancien du code civil, applicable au litige, les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Le bail conclu entre les parties le 18 novembre 2009 prévoit une clause de résiliation de plein droit à défaut de paiement intégral d'un seul terme de loyer à son échéance, un mois après un commandement de payer resté sans effet.

Par acte de commissaire de justice du 30 mars 2022, Monsieur Michel R... a fait délivrer à Madame P X... née L... un commandement de payer dans le délai d'un mois la somme de 3 600 euros au titre de 15 trimestres de loyers impayés, et visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail.

En l'espèce, il résulte des pièces communiquées que Madame P X... née L... ne s'est pas acquittée du paiement de cette somme dans le mois de sa délivrance.

Dès lors, il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont réunies et que le bail s'est trouvé résilié au 01 mai 2022.

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'expulsion de Madame P X... née L... ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués selon les modalités prévues au dispositif ci-après.

Il est rappelé qu'en vertu des articles L.153-1 et L.153-2 du code des procédures civiles d'exécution, le commissaire de justice instrumentaire pourra recourir au concours de la Force publique et d'un serrurier si besoin est.

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre Madame P X... née L... à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

### **Sur l'indemnité d'occupation**



Il convient de fixer l'indemnité mensuelle d'occupation due à compter de la résiliation du bail par le défendeur au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, soit la somme de 80 euros par mois, et de condamner Madame P X... née L... à titre provisionnel en son paiement, à compter du 01 mai 2022 et jusqu'à la libération effective des lieux.

### **Sur la demande de provision au titre de l'arriéré locatif**

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat est Une obligation essentielle du locataire, résultant tant des dispositions contractuelles du bail signé entre les parties.

A l'audience, prenant en compte la prescription invoquée par la défenderesse, le bailleur a renoncé à solliciter la totalité des sommes impayées, et ce faisant, limité sa créance aux loyers impayés pour la période du 25 juillet 2018 au 01 mai 2022, soit à la somme de 3 615,48 euros.

La créance n'étant pas sérieusement contestable, Madame P X... née L... sera en conséquence condamnée en son paiement à titre provisionnel, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 30 mars 2022.

### **Sur la demande reconventionnelle en délais de paiement**

Selon l'article 1343-5 du code civil, le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

En l'espèce, Madame P X... née L... ne produit aux débats aucune pièce concernant ses ressources et ses charges ; de sorte qu'elle ne justifie pas de sa capacité à apurer ladette dans un délai de 24 mois.

En conséquence, la demande de délais de paiement de Madame P X... née L... sera rejetée.

### **Sur les demandes accessoires**

Partie perdante, Madame P X... née L... sera condamnée aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 30 mars 2022.

Tenue aux dépens, Madame P X... née L... sera condamnée à payer à Monsieur Michel R... la somme de 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

Le juge des contentieux de la protection statuant en référé, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort :

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 18 septembre 2009 concernant le box 133 situé 12 square Robinson à SCEAUX (92330), sont



réunies au 01 mai 2022 ;

**ORDONNE** l'expulsion de Madame P X... née L... et de tous occupants de son chef, des lieux loués, le cas échéant avec l'assistance de la Force publique et d'un serrurier, et ce à l'expiration du délai d'un mois suite à la signification de la présente ordonnance ;

**FIXE** le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due à titre provisionnel à compter du 01 mai 202 à la somme de **80 euros (QUATRE VINGT EUROS)** ;

**CONDAMNE** Madame P X... née L... à verser à Monsieur Michel R... à titre provisionnel une indemnité d'occupation mensuelle, à compter du 01 mai 2022, et jusqu'à la libération effective des lieux ;

**CONDAMNE** Madame P X... née L... à verser à Monsieur Michel R... à titre provisionnel la somme de **3 615,48 euros (TROIS MILLE SIX CENT QUINZE EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES)** au titre des loyers pour la période du 25 juillet 2018 au 01 mai 2022, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer dit 30 mars 2022 ;

**DEBOUTE** Monsieur Michel R... de sa demande d'astreinte ;

**DEBOUTE** Madame P X... née L... de sa demande de délais de paiement ;

**CONDAMNE** Madame P X... née L... aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 30 mars 2022 ;

**CONDAMNE** Madame P X... née L... à verser à Monsieur Michel R... la somme de **600 euros (SIX CENTS EUROS)** au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

**RAPPELLE** que la présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisoire ;

**AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE**  
le 15 février 2024

**LE GREFFIER,**

**LE PRESIDENT,**

**En Conséquence**

La République Française et ordonne t tout hultaiUs d4 jusnce sur cc requis de présentes à exécution.

Aux procureur0 g6n'Ér8ux ^1 aux proCUREUrg d6 IO R\*PUbbgt prie in tribunaux de proximité d'y tenir \B ma ,

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en front kgaièrrunt m9m



Antony, le

Le Greffier

16 février 2024

renvies au 01 mai 2022

ORDONNE l'expulsion de Madame Pauline ROUARD née LERICHE et de tous occupants de son chef des lieux loués, le cas échéant avec l'assistance de la Force publique et ce à l'expiration du délai d'un mois suite à la signification de la présente ordonnance ;

FIXE le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due à titre provisionnel à compter du 01 mai 2022 à la somme de 80 euros (QUATRE VINGT EUROS) ;

CONDAMNE Madame Pauline ROUARD née LERICHE à verser à Monsieur Michel RIOU à titre provisionnel une indemnité d'occupation mensuelle à compter du 01 mai 2022, et jusqu'à la libération effective des lieux ;

CONDAMNE Madame Pauline ROUARD née LERICHE à verser à Monsieur Michel RIOU à titre provisionnel la somme de 3 612,48 euros (TROIS MILLE SIX CENT QUINZE EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES) au titre des loyers pour la période du 25 juillet 2018 au 01 mai 2022, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 30 mars 2022 ;

DEBOUTE Monsieur Michel RIOU de sa demande d'astreinte ;

DEBOUTE Madame Pauline ROUARD née LERICHE de sa demande de délais de paiement ;

CONDAMNE Madame Pauline ROUARD née LERICHE aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 30 mars 2022 ;

CONDAMNE Madame Pauline ROUARD née LERICHE à verser à Monsieur Michel RIOU la somme de 600 euros (SIX CENTS EUROS) en titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisionnel ;

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFIER

le 12 février 2024

LE PRESIDENT

LE GREFFIER

En Conformité  
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de  
Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,  
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République  
près les tribunaux de proximité d'y tenir la main,  
A tous commissaires et officiers de la force publique de prêt  
main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Antony Jé  
Le Greffier

