

Minute N° [REDACTED]

RG N° [REDACTED]

C/
[REDACTED]

JUGEMENT contradictoire

DU 08/11/2019

Extrait des Minutes du Greffe du
Tribunal d'Instance de Toulon (Var)
REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Dans l'affaire opposant :

DEMANDEUR:

[REDACTED] prise en la personne de son
Président en exercice, [REDACTED] représentée par
[REDACTED] avocat du barreau de PARIS substitué par
[REDACTED], avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR:

Madame [REDACTED], Maison relais [REDACTED]
[REDACTED] comparante en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : [REDACTED]

Greffier : [REDACTED]

DÉBATS :

Audience publique du : 1er octobre 2019

JUGEMENT :

contradictoire et rendu en premier ressort, prononcé par mise à
disposition au Greffe le 8 novembre 2019 par [REDACTED]
[REDACTED], Président, assisté de [REDACTED] Greffier

Grosse exécutoire : [REDACTED]

Copie : [REDACTED]

délivrées le 25/11/19

Par contrat de résidence en date du 1er novembre 2017, l'association [REDACTED] a donné à bail à [REDACTED], pour une durée d'un mois à compter de la signature du contrat, renouvelable par tacite reconduction de périodes d'un mois à la volonté de la seule résidente, une chambre au sein de la pension de famille sis 238 route du Baguier à BORMES LES MIMOSAS (83230).

Par courrier recommandé en date du 24 octobre 2018, remis le 26 novembre 2018, [REDACTED] a notifié à [REDACTED] la résiliation du contrat de résidence du 1er novembre 2017 pour manquements à ses obligations de locataire.

[REDACTED] est toutefois maintenue dans les lieux.

Par acte d'huissier de justice en date du 26 juillet 2019, l'association [REDACTED] a assigné [REDACTED] devant le tribunal d'instance [REDACTED] aux fins de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 26 décembre 2018, et à titre subsidiaire que soit prononcée la résiliation du contrat de résidence. En tout état de cause, l'association [REDACTED] sollicite l'expulsion sous astreinte de [REDACTED] au terme d'un délai de 48h après la signification de l'ordonnance, sa condamnation au paiement des arriérés de loyer, d'un montant de 1.503,37 euros au 19 juillet 2019 ainsi qu'une indemnité d'occupation égale au montant de la dernière redevance mensuelle et des charges. La demanderesse sollicite enfin la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, la condamnation de la défenderesse aux dépens ainsi que l'exécution provisoire de la décision.

L'affaire a été appelée et retenue à l'audience du 1er octobre 2019, au cours de laquelle [REDACTED] était présente et l'association [REDACTED] représentée par son conseil.

L'association [REDACTED] réitère à l'audience les termes de son assignation.

Au soutien de sa demande principale en constat de la résolution du bail, elle invoque le non paiement des redevances mensuelles par la locataire, laquelle avait une dette locative de 681,13 euros au 24 octobre 2018, ainsi que le comportement violent qu'elle a adopté envers un autre occupant de la résidence, agression qu'elle a reconnue au cours de la procédure pénale. L'association [REDACTED] souligne que ces deux faits constituent des atteintes aux articles L633-2 et R633-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que des manquements aux obligations dont le locataire est tenu aux termes du contrat de résidence. Elle indique avoir adressé un courrier recommandé avec accusé de réception à sa locataire le 24 octobre 2018 afin de lui signifier la résiliation du contrat, et que ce courrier ne lui a été remis que le 26 novembre 2018, de sorte que le délai d'un mois courait à compter de cette date et que la résolution du contrat doit être constatée au 26 décembre 2018.

A titre subsidiaire, l'association [REDACTED] sollicite que soit prononcée la résiliation judiciaire du contrat de résidence, en rapportant des manquements graves au contrat de la part de la locataire: l'association [REDACTED] invoque ainsi le défaut de règlement des redevances mensuelles, l'arriéré au 19 juillet 2019 étant d'un montant de 1503,37 euros et donc supérieur à trois termes consécutifs, ainsi que le comportement de [REDACTED] constitutif d'une voie de fait et causant des troubles anormaux à la vie du foyer.

[REDACTED] présente à l'audience, déclare reconnaître les faits qui lui sont reprochés par la demanderesse, et propose de payer 100 euros par mois pour apurer sa dette locative. Elle sollicite un délai de 6 mois vis à vis de l'expulsion.

Au soutien de ses prétentions, elle expose avoir une retraite d'un montant de 766 euros par mois, et ne pas avoir de solution de logement au jour de l'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 8 novembre 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Le code de la construction et de l'habitation prévoit une réglementation spécifique aux résidences sociales, et notamment aux logements foyers, définis par l'article L633-1 comme un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. Un logement foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

Il ressort de l'article L633-2 que « le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants : inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ; cessation totale d'activité de l'établissement ; cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré ».

L'article R633-2 du même code vient préciser les conditions d'application de l'article susvisé: le gestionnaire ou le propriétaire peut résilier le contrat dans l'un des cas de l'article L633-2, sous réserve d'un délai de préavis :

- d'un mois en cas d'inexécution par la personne titulaire du contrat d'une obligation leur incombant au titre de ce contrat ou en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur. Il est précisé que la résiliation peut être décidée pour impayé lorsque trois termes mensuels consécutifs sont impayés ou bien en cas de paiement partiel lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire.
- De trois mois lorsque la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement telles qu'elles sont précisées dans le contrat ou lorsque l'établissement cesse son activité.

Ce même article dispose que la résiliation du contrat est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.

En l'espèce, il ressort du contrat signé entre l'association [REDACTED] et [REDACTED] le 1er novembre 2017 et produit par la demanderesse, qu'il concerne un logement-foyer, et plus particulièrement une résidence sociale en ce qu'il a, aux termes de son article 2, vocation à accueillir des personnes seules de plus de 50 ans, en situation de grande précarité, d'exclusion sociale et financière dont la situation sociale et psychologique ne leur permet pas leur accès à un logement ordinaire. Les articles susvisés du code de la construction et de l'habitation lui sont donc bien applicables.

Le contrat prévoit en son article 6 une clause résolutoire, soumise aux dispositions de l'article R633-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'association [REDACTED] fait valoir des manquements de [REDACTED] à ses obligations de locataire,

d'une part au titre du non-paiement des loyers et d'autre part en raison de son comportement avec les autres résidents. Elle produit un courrier, rédigé le 24 octobre 2018 et envoyé en recommandé avec accusé réception à [REDACTED] conformément à l'article R633-2 du code de la construction et de l'habitation, dans lequel elle notifie à sa locataire la résiliation du contrat en raison de ces manquements.

L'association [REDACTED] rapporte notamment que le comportement violent de [REDACTED] envers un autre locataire de la résidence constitue un manquement à ses obligations de locataire. Si [REDACTED] dit reconnaître les faits à l'audience, l'association [REDACTED] ne rapportait à l'époque de ce courrier aucun élément ne permettant d'établir la réalité de ce comportement, de sorte qu'aucun manquement ne pouvait être retenu en l'espèce.

L'association [REDACTED] fait également mention d'un arriéré locatif d'un montant de 681,13 euros au 24 octobre 2018. Ce montant remplit les conditions de résiliation du contrat au sens de l'article R633-2 du code de la construction et de l'habitation, puisqu'il représente plus du double de la redevance due mensuellement, à savoir 248,93 euros.

Ces manquements reconnus par [REDACTED] sont de nature à caractériser une inexécution des obligations incombant à [REDACTED] au titre du contrat de résidence et justifie la résiliation du bail telle que prévue par la clause résolution incluse au contrat.

Il convient en conséquence de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire étaient réunies à la date du 26 décembre 2018 puisqu'il ressort des pièces fournies par l'association [REDACTED] que le courrier de notification de la résiliation du contrat a été remis à la locataire le 26 novembre 2018, date à partir de laquelle le délai d'un mois prévu à l'article R633-2 du code de la construction et de l'habitation court.

Il n'y a de ce fait pas lieu de se prononcer sur la demande de prononcé de la résiliation du contrat formulée à titre subsidiaire.

Sur la demande d'expulsion

Il ressort des articles L412-3, L412-4 et L412-6 à L412-8 du code des procédures civiles d'exécution, ainsi que de l'article L613-1 du code de la construction et de l'habitation, que le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder des délais dont la durée ne peut être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

L'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement d'avoir à quitter les locaux, sans préjudice des dispositions ci dessus.

En l'espèce, le contrat de résidence a été résilié le 26 décembre 2018 sous l'effet de l'acquisition de la clause résolutoire, de sorte que [REDACTED] est depuis cette date occupante sans droit ni titre de l'appartement et que son expulsion doit être lors être ordonnée.

L'association [REDACTED] sollicite l'expulsion de [REDACTED] dans un délai de 48h à compter de la signification du présent jugement. Toutefois, aucune circonstance particulière de l'espèce ne justifie

que le délai de deux mois prévu par les dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution soit réduit ou supprimé.

██████████ déclare en effet toucher une retraite mensuelle de 766 euros, et ne pas avoir à ce jour de solution de relogement. En outre, elle se trouve dans une situation sociale, psychologique et financière fragile, situation qui rend difficile son accès à un logement et qui avait justifié son accueil au sein de l'établissement géré par l'association ██████████. Si ██████████ a d'ores et déjà bénéficié de délais de fait depuis le 26 décembre 2018, en se maintenant dans les lieux suite à la notification de la résolution du bail, il y a lieu de tenir compte de sa situation actuelle délicate et de ses difficultés de relogement.

Au regard de ces éléments, il convient d'accorder à ██████████ un délai d'un mois pour quitter les lieux, étant précisé que ce délai courra après l'expiration du délai de deux mois à compter de la notification du commandement de quitter les lieux.

Pour ces raisons il ne sera pas fait droit à la demande d'astreinte.

Sur l'indemnité d'occupation

Compte tenu du bail antérieur qui est résilié, et afin de préserver les intérêts du bailleur, ██████████ sera redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant de la dernière redevance mensuelle due ainsi qu'aux charges mensuelles, soit la somme de 252,04 euros, qui se substitue au loyer, et ce jusqu'à libération effective des lieux matérialisée par remise des clés ou procès-verbal d'expulsion.

Le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 26 décembre 2018. Toutefois, les loyers dus depuis cette date étant égaux à l'indemnité mensuelle d'occupation fixée et ayant été intégrés au décompte locatif, il y a lieu de déclarer que l'indemnité d'occupation est due à compter de l'assignation du 26 juillet 2019.

Sur la demande en paiement des arriérés

Le paiement des loyers et charges ou redevances en l'occurrence aux termes convenus dans le contrat est une obligation essentielle du locataire, résultant tant des dispositions contractuelles du bail signé entre les parties que de l'article L633-2 du code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, il ressort du décompte versé aux débats par l'association ██████████ que ██████████ a payé ses loyers de façon irrégulière jusqu'en décembre 2018, puis qu'elle a cessé tout versement entre janvier 2019 et juillet 2019, de sorte qu'à ce titre reste due la somme de 1503,37 euros au 31 juillet 2019.

La créance étant justifiée et non contestée par ██████████ il convient en conséquence de condamner cette dernière au paiement de la somme de 1503,37 euros, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Sur la demande de délais de paiement formulée par ██████████

L'article 1244-1 du code civil dispose que « compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues ».

En l'espèce, la locataire était absente aux rendez-vous fixés afin d'établir le diagnostic social et financier, et s'est présentée à l'audience sans justificatif, de sorte que le tribunal se trouve dans

l'ignorance de la situation financière exacte de [REDACTED]. Cette dernière déclare à l'audience percevoir une retraite mensuelle de 766 euros, et se dit prête à payer la somme de 100 euros tous les mois.

Toutefois, [REDACTED] n'a pas repris le paiement des loyers suite au courrier l'informant de la résiliation de son bail, et ne justifie pas à l'audience de diligences entreprises aux fins de régulariser sa dette locative, et ce alors qu'elle s'est maintenue dans les lieux depuis le 26 décembre 2018.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de lui accorder de délais de paiement.

Sur les autres demandes

- sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, [REDACTED] partie perdante, sera condamnée aux entiers dépens.

- sur l'article 700 du code de procédure civile

En application de l'article 700 1° du code de procédure civile, 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.

En l'espèce, et au regard de la situation économique de la partie condamnée aux dépens, il n'y a lieu à condamnation au titre de l'article susvisé, et la demande de l'association [REDACTED] à ce titre sera donc rejetée.

- sur l'exécution provisoire

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 par interdite par la loi.

Les circonstances de la cause justifient le prononcé de l'exécution provisoire, qui apparaît nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL, STATUANT APRES DEBATS PUBLICS, PAR JUGEMENT CONTRADICTOIRE MIS A DISPOSITION AU GREFFE ET EN PREMIER RESSORT,

CONSTATE l'acquisition à compter du 26 décembre 2018 de la clause résolutoire insérée au bail ayant été consenti à [REDACTED] sur le logement sis Maison Relais Malbuisson, 238 route du Baguier, 83230 BORMES LES MIMOSAS ;

ORDONNE, à défaut de départ volontaire ou de meilleur accord entre les parties, l'expulsion de [REDACTED] des lieux sis Maison Relais Malbuisson, 238 route du Baguier, 83230 BORMES LES

MIMOSAS, ainsi que celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique ;

ACCORDE à [REDACTED] un délai d'un mois, courant à l'expiration du délai légal de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux prévu par l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

RAPPELLE en outre que, nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés au locataire, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille,

CONDAMNE [REDACTED] à payer à l'association [REDACTED] une indemnité d'occupation mensuelle de 252,04 euros à compter de l'assignation en date du 26 juillet 2019 et ce jusqu'à libération effective des lieux caractérisée par la remise des clefs ;

CONDAMNE [REDACTED] à payer à l'association [REDACTED] la somme de 1503,37 euros au titre des arriérés de redevances avec intérêts au taux légal à compter du 26 juillet 2019.

REJETTE les autres demandes ;

CONDAMNE [REDACTED] aux dépens ;

ORDONNE l'exécution provisoire

la greffière

[REDACTED]

le président

[REDACTED]

EXPLIQUÉ
En conformité avec la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE rendue et
ordonnée.
A tous les Juges de Justice sur ce requis de mettre
le présent jugement à exécution ;
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir
la main ;
A tous Commissaires et Officiers de la Force publique
de prêter main forte lorsqu'il en sera légalement requis.
GROSSE CERTIFIÉE CONFORME ET DÉLIVRÉE PAR LE
GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNÉ.

LE GREFFIER EN CHEF

