

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ.**

DE

**PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE DU TRIBUNAL DE
PROXIMITÉ DU RAINCY LE Lundi 24 Octobre 2022 ;**

**RG N°12-22-000859
Minute N°22/ 60**

Nous, Madame MARION Céline, Juge des contentieux de la protection
du tribunal judiciaire de Bobigny, statuant en référé, siégeant au tribunal
de proximité du Raincy, assistée lors des débats et au prononcé de
l'ordonnance de Madame DARCHEVILLE Edith, Adjointe
Administrative faisant fonction de Greffier.

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU : 24 Octobre 2022**

ENTRE :

DEMANDEUR :

Société Civile Immobilière AJASSEL

C/

Monsieur SOUKOUNA Daman

représenté(e) par Me DERHY Lorène, avocat du barreau de PARIS

ET :

DÉFENDEUR :

**COPIE EXÉCUTOIRE DÉLIVRÉE
LE:**

A:

Vu les dispositions des articles 834 et suivants du Code de procédure
civile ;

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME
DÉLIVRÉE LE:**

A:

Après débats à l'audience publique du 5 septembre 2022 l'ordonnance
dont la teneur suit a été rendue :



EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 12 décembre 2021, la [REDACTED] donné à bail à Monsieur [REDACTED] un logement et un emplacement de stationnement situés [REDACTED] pour un loyer mensuel de 780 euros et 60 euros de provisions sur charges.

Par acte d'huissier en date du 22 mars 2022, la [REDACTED] fait signifier à [REDACTED] un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant de 2171 euros en principal, au titre des loyers impayés. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été saisie par voie dématérialisée le 24 mars 2022.

Par acte d'huissier en date du 3 juin 2022, la [REDACTED] a fait signifier à [REDACTED] un commandement de justifier l'assurance visant la clause résolutoire.

Par acte d'huissier en date du 21 juin 2022, la [REDACTED] a fait assigner [REDACTED] devant le juge des contentieux de la protection en référé, aux fins de :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire pour non paiement des loyers,
- subsidiairement constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut d'assurance,
- ordonner l'expulsion de Monsieur [REDACTED] ainsi que de tout occupant de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir, et jusqu'à libération complète des lieux,
- ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux dans tel lieu qu'il plaira au bailleur aux frais du défendeur,
- déclarer mal fondée toute demande de délais et subsidiairement dire que les délais seront en vue du paiement global et non des causes du commandement et des termes et échéances postérieurs et seront subordonnés au paiement des termes à échoir aux dates contractuellement prévues, et subsidiairement depuis la date d'effet du commandement,
- condamner Monsieur [REDACTED] au paiement à titre provisionnel de la somme de 4691 euros au titre des loyers impayés au 7 juin 2022, avec intérêts de retard et coûts des deux commandements et de la dénonciation à la préfecture,
- juger que les intérêts échus plus d'une année produiront intérêts en application des dispositions de l'article 1343-2 du code de procédure civile,
- le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle égale au dernier loyer quotidien à compter de la date d'effet du commandement jusqu'à remise effective des clefs,
- le condamner solidairement au paiement de la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

L'assignation a été dénoncée à la préfecture de la Seine-Saint-Denis par voie dématérialisée le 23 juin 2022.

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont en principe réunies à l'expiration du délai de deux mois à compter du commandement de payer, soit, le 22 mai à 24 heures et y a lieu en conséquence de constater la résiliation du bail conclu le 12 décembre 2021 à compter du 23 mai 2022.

Il convient dès lors d'ordonner l'expulsion de [REDACTED] et de tous occupants de son chef des lieux loués selon les modalités prévues au dispositif. Le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Il convient de fixer une indemnité d'occupation provisionnelle en réparation du préjudice causé par l'occupation sans droit ni titre du local, après résiliation du bail et destinée à compenser la perte de jouissance du bien égale au montant du loyer révisé qui aurait été du si le bail s'était poursuivi, et de condamner les locataires au paiement de cette indemnité à compter du 23 mai 2022 jusqu'à la libération effective des lieux.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant en référé, en audience publique, par ordonnance réputée contradictoire en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe le jour de son délibéré,

DECLARE recevable la demande de la [REDACTED] aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire,

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail conclu le 12 décembre 2021 entre la [REDACTED] d'une part, et [REDACTED] d'autre part, concernant les locaux situés [REDACTED] sont réunies à la date du 23 mai 2022,

CONSTATE la résiliation du bail à compter de cette date,

ORDONNE, à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion de [REDACTED] ainsi que de tout occupant de son chef, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec l'assistance de la force publique si besoin est, ainsi que le transport des meubles laissés dans les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

REJETTE la demande d'astreinte,

Page 5



CONDAMNE [REDACTED] à payer à la [REDACTED] par provision, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer révisé, qui aurait été du si le bail s'était poursuivi à compter du 23 mai 2022 jusqu'à la libération effective des lieux,

CONDAMNE [REDACTED] à payer à la [REDACTED] par provision la somme de 7211 euros arrêtée au 1er septembre 2022, au titre des loyers jusqu'au 9 mai 2021 et des indemnités d'occupation échues entre le 23 mai et le premier septembre 2022, échéance de septembre incluse, avec intérêts au taux légal à compter du 22 mars 2022 sur la somme de 2171 euros, de l'assignation du 21 juin 2022 sur 2520 euros et de l'ordonnance sur le surplus,

CONDAMNE [REDACTED] à payer à la [REDACTED] la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE [REDACTED] aux dépens de l'instance, comprenant les frais de signification du commandement de payer du 22 mars 2022 et du commandement du 3 juin 2022, et le coût de la notification de l'assignation à la préfecture, et de saisine de la CCAPEX,

DEBOUTE la [REDACTED] ses autres demandes et prétentions,

RAPPELLE que la présente ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de droit.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT