

Minute n° 997/2018
RG n° 11-18-000239

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

RESIDETAPES DEVELOPPEMENT
C/
BOUYAHI Tawfik

EXTRAIT DES MINUTES
du TRIBUNAL D'INSTANCE DE NOGENT-SUR-MARNE

**JUGEMENT DU 19 Juin 2018
TRIBUNAL D'INSTANCE DE NOGENT SUR MARNE**

PARTIE DEMANDERESSE

RESIDETAPES DEVELOPPEMENT
dont le siège social est situé 34 boulevard Haussmann, 75009 PARIS,
pris en la personne de son représentant légal élisant domicile audit siège
représenté(e) par Me RUBIO Laurent, avocat au barreau de Paris

PARTIE DÉFENDERESSE

Monsieur BOUYAHI Tawfik demeurant 2 boulevard Georges Méliès Appartement 202, 94360 BRY SUR MARNE,
non comparant

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Olivier ADAM
Greffier : Aëlys ROUSSEAUX

DÉBATS :

Audience publique du . 20 mars 2018
Mis en délibéré au 19 Juin 2018, date indiquée à l'issue des débats

JUGEMENT :

réputé contradictoire,
en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe

Copie exécutoire délivrée le : 22/06/18
à : Me RUBIO Laurent

Copie délivrée aux parties le : 22/06/18

FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé en date du 1^{er} septembre 2016, l'Association Résidétapes développement a conclu un contrat de résidence avec Monsieur BOUYAHI Tawfik aux termes duquel le demandeur assure l'hébergement dans un logement au sein du foyer sis 2 Boulevard Georges MELIES à BRY SUR MARNE pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Le preneur était notamment informé contractuellement des conditions d'admission au sein de la résidence à savoir justifier de la poursuite des études et/ou âge limite d'admission.

En l'absence de justification par Monsieur BOUYAHI Tawfik de sa situation par rapport aux conditions d'admission, demandées par le bailleur par courrier du 20 avril 2017, celui-ci a donné congé à Monsieur BOUYAHI Tawfik par courrier recommandé du 18 mai 2017 lui demandant de quitter les lieux après remise des clefs et état des lieux, dans le délai de 3 mois suivant la notification du congé ; Cependant Monsieur BOUYAHI Tawfik a refuser de quitter les lieux malgré une mise en demeure du 2 novembre 2017 conduisant le bailleur à le faire assigner devant le tribunal de céans aux fins de :

- Constaté la résiliation du contrat de résidence de Monsieur BOUYAHI Tawfik du fait du congé donné par Résidétapes Développement,
- Constaté que Monsieur BOUYAHI Tawfik est désormais occupant sans droit ni titre,
- Ordonner l'expulsion immédiate et sans délai de Monsieur BOUYAHI Tawfik ainsi que tout occupant de son chef, avec si nécessaire l'assistance de la force publique et d'un serrurier, sous astreinte de 50 Euros par jour de retard,
- Le voir condamné à lui verser une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance actuelle jusqu'à son départ effectif des lieux,
- Le voir condamné à lui payer une somme de 500 Euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Le voir condamné aux dépens,

L'affaire a été plaidée à l'audience du 20 mars 2018 :

Le demandeur, l'Association Résidétapes Développement représentée par son conseil, maintient ses demandes ;

Monsieur BOUYAHI Tawfik n'a pas comparu bien que régulièrement assigné.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 juin 2018.

Il sera statué par jugement, susceptible d'appel, réputé contradictoire.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la loi applicable et la recevabilité de la demande :

Attendu que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas aux logements foyers faisant l'objet d'une convention entre l'Etat et la propriétaire, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et des articles 20-1 et 23-I, en application de l'article 2 de la dite loi ;

Attendu que ceux-ci sont soumis aux règles du Code civil ;

Attendu qu'il résulte en second lieu des pièces versées aux débats et notamment le contrat de bail, que l'action introduite par l'Association Résidétapes développement est recevable ;

Sur l'expulsion :

Attendu qu'en date du 1er septembre 2016 Monsieur BOUYAHI Tawfik a bénéficié d'un contrat d'occupation d'un logement pour une durée d'un an renouvelables sous conditions relatives à son statut et/ou la limite d'âge ; Que malgré les sollicitations du bailleur il n'a pas justifié de sa situation nécessitant qu'il lui soit donné congé ; Que celui-ci apparaît tant en la forme qu'au fond régulier ; Que pour autant le défendeur n'a pas quitté les lieux ;

Attendu en conséquence que Monsieur BOUYAHI Tawfik est occupant sans droit ni titre ;

Attendu qu'il convient en conséquence d'autoriser l'expulsion de Monsieur BOUYAHI Tawfik et de tous occupants de son chef ;

Sur l'astreinte :

Attendu qu'en l'espèce il apparaît au regard des pièces produites que Monsieur BOUYAHI Tawfik n'a pas quitté les lieux malgré mise en demeure ; Qu'il convient d'ordonner une astreinte de 20 Euros par jour de retard due à compter de l'échéance du délai de 2 mois suivant notification d'une mise en demeure de quitter les lieux ;

Sur la suppression du délai de 2 mois prévu par l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

Attendu que le demandeur sollicite l'expulsion immédiate soit la suppression du délai de 2 mois prévu par l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;

Attendu que l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution expose 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, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai ;

Attendu qu'en l'espèce aucune circonstance particulière ne justifie la suppression du délai de deux mois précité ;

Sur l'indemnité d'occupation :

Attendu qu'afin de préserver les intérêts du bailleur, il convient de fixer le montant de l'indemnité d'occupation due par Monsieur BOUYAHI Tawfik jusqu'au départ effectif des lieux ;

Attendu par conséquent que le défendeur devra s'acquitter jusqu'au départ effectif des lieux d'une somme égale au montant de la redevance qui aurait été payée si le bail s'était poursuivi.

Sur les demandes accessoires :

Attendu que l'équité commande de faire droit partiellement à la demande d'indemnité formée par l'Association Résidétapes développement sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile pour compenser les frais irrépétibles engagés ;

Attendu que Monsieur BOUYAHI Tawfik succombant sera condamné aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire susceptible d'appel, mis à disposition au greffe,

VALIDE le congé délivré par l'Association Résidétapes développement le 18 mai 2017,

CONSTATE que Monsieur BOUYAHI Tawfik est occupant sans droit ni titre du logement sis sis 2 Boulevard Georges MELIES à BRY SUR MARNE (foyer résidence),

DIT qu'à défaut de libération spontanée des lieux sis Résidence Boulevard Georges MELIES à BRY SUR MARNE, deux mois après la signification d'une sommation d'avoir à quitter les lieux, il sera procédé à l'expulsion de Monsieur BOUYAHI Tawfik ainsi qu'à celle de tous occupants et biens de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est,

DIT que Monsieur BOUYAHI Tawfik devra verser une astreinte de 20 Euros par jour de retard à compter du 1^{er} jour suivant le délai de 2 mois suivant sommation de quitter les lieux, si ceux-ci n'ont pas été libérés spontanément,

CONDAMNE Monsieur BOUYAHI Tawfik à verser à l'Association Résidétapes développement une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant de la redevance, majorée des augmentations légales jusqu'à complète libération des lieux,

CONDAMNE Monsieur BOUYAHI Tawfik à payer à l'Association Résidétapes développement la somme de 200 Euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

REJETTE le surplus des demandes de l'Association Résidétapes développement ;

CONDAMNE Monsieur BOUYAHI Tawfik aux entiers dépens,

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi ordonné et prononcé au Tribunal d'instance de NOGENT-SUR-MARNE aux jour, an et mois susdits ;

Le Greffier,

Pour copie certifiée conforme
Le greffier



Le Président,