

**COUR D'APPEL DE NÎMES
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON**

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE D'AVIGNON (VAUCLUSE)

N° RG 23/00071 - N° Portalis DB3F-W-B7H-JIVI

Minute N° : 23/00276

**Procédure civile de droit commun
ORDONNANCE DE REFERE**

Code de procédure Civile art.454

DU 07 Novembre 2023

DEMANDEUR

Dossier + Copie + Copie
exécutoire délivrés à :Me
GHAEM.M.BOLAND
le :07/11/23

en exercice prise en la personne de son représentant légal
30650 SAZE
représentée par Monsieur son gérant

DEFENDEUR :

Monsieur
né le 10 Octobre 1978 en ROUMANIE

84000 AVIGNON
représenté par Me Marjane GHAEM OL SABAHY, avocat au
barreau D'AVIGNON

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

M. Vice-Président,
assisté de Madame Greffier

DÉBATS :

Après avoir entendu à l'audience du 03 Octobre 2023 les parties comparantes ou leurs conseils, le président les a informés que l'affaire était mise en délibéré et que l'ordonnance serait rendue ce jour, par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 31 décembre 2021, la SCI [redacted] représentée par son gérant [redacted], a consenti à Monsieur [redacted] un bail portant sur un local meublé à usage d'habitation sis [redacted] - 1^{er} étage - 84000 AVIGNON, moyennant un loyer mensuel total de 450€ charges comprises avec paiement à échoir, contrat conclu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Par exploit du 30 août 2022, la SCI [redacted] a délivré à Monsieur [redacted] un **commandement de payer**, au titre du solde des loyers et charges non réglés, la somme de 2 638,02€ hors frais et indemnités.

Par exploit délivré le 22 décembre 2022, la SCI [redacted] a fait citer Monsieur [redacted] devant le juge des référés du présent tribunal aux fins de le voir principalement condamné à :

- voir constater l'**acquisition de la clause résolutoire et la résolution du bail conclu entre les parties** ;
- l'**expulsion** ainsi que tous occupants de son chef avec, si besoin est, le concours de la force publique ;
- lui payer, à titre provisionnel et de l'**arriéré locatif**, la somme de 4 250€ ;
- lui payer une **indemnité mensuelle d'occupation** fixée à la somme de 450€ ;
- lui payer la somme de 500€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- **payer les entiers dépens**, lesquels comprendront le coût du commandement de payer.

Après deux renvois en date des 04 avril 2023 et 20 juin 2023, l'affaire est fixée à l'**audience** du 03 octobre 2023, où elle est plaidée.

La SCI [redacted] en la personne de son gérant comparaît à l'audience du 03 octobre 2023 et sollicite le bénéfice de son assignation, sous réserve d'une actualisation de la dette à la somme de 8 950€ à la date de l'audience.

Monsieur [redacted] représenté, indique que le logement meublé mis à sa disposition par la SCI [redacted] est insalubre et sollicite en conséquence que le juge des référés :

- constate que le logement loué est impropre à l'habitation ;
- constate en conséquence que les créances de la SCI [redacted] à son égard ne sont ni certaines, ni exigibles ;
- déboute la SCI [redacted] de l'ensemble de ses demandes ;
- lui accorde une réduction des loyers d'un montant à ceux qui lui sont réclamés par la SCI [redacted]
- condamner la SCI [redacted] à lui payer la somme de 3

000€ pour procédure abusive :

- débouter la SCI de sa demande relative à l'article 700 du Code de procédure pénale ;
- condamner la SCI à lui payer la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et des dispositions de l'article 37-1 de la loi du 10 juillet 1991.

La décision est mise en **délibéré** au 07 novembre 2023.

En application de l'article 467 du code procédure civile, la présente ordonnance étant susceptible d'appel, elle sera **contradictoire** et en **premier ressort**.

MOTIFS

1) Sur la demande de résiliation du bail et les demandes subséquentes

Le juge des référés est le juge de l'évidence, il ne peut se livrer à aucune interprétation ni qualification.

En application des dispositions de l'article 834 du Code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge des référés peut ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Enfin, l'article 9 du Code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

*

En l'espèce, le contrat de bail liant les parties contient une clause résolutoire en son article IX qui stipule qu'à défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer délivré par huissier resté infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit.

Le bailleur justifie par ailleurs la délivrance d'un commandement de payer en date du 30 août 2022 visant la dite clause résolutoire et un arriéré de loyers et charges à hauteur de 2 638,02 euros.

En défense, Monsieur considère que la clause résolutoire ne saurait jouer dès lors que l'insalubrité du logement justifie l'exception d'inexécution du locataire et il produit à cette fin un rapport de visite habitat élaboré par le département habitat et urbanisme de la ville d'Avignon en date du 1^{er} mars 2023 dont les conclusions indiquent plusieurs infractions aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et du Décret Décence, notamment pour des problèmes de ventilation. Il produit également un signalement au procureur de la République d'Avignon sur le fondement des dispositions de l'article 40 du Code de procédure pénal réalisé par le même service à l'issue de ses investigations.

Il apparaît en conséquence que ces pièces remettent en cause, au moins partiellement, l'exécution de ses obligations par le bailleur,

que cette inexécution peut avoir une incidence sur le prix du loyer et par voie de conséquence sur le montant de la dette de loyer réclamée et que l'ensemble de ces éléments constituent une contestation sérieuse qui seule peut être tranchée par le juge du fond.

Il convient donc de considérer les demandes de la SCI comme se heurtant à une contestation sérieuse, et qui ne sauraient prospérer sur le fondement des dispositions de l'article 835 du Code de procédure civile.

Il y a donc lieu de constater qu'il n'y a pas lieu à référé et de rejeter l'ensemble des prétentions de la SCI

2) Sur les demandes accessoires

Chaque partie conservera la charge des dépens qu'elle a exposés. L'équité commande de ne pas faire application de l'article 700 du Code de procédure civile et de rejeter les demandes formées de ce chef.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge des référés, statuant publiquement, tous droits et moyens au fond demeurant réservés, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DISONS n'y avoir lieu à référé

REJETONS en conséquence les demandes de la SCI]

DISONS n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

LAISSONS à chacune des parties la charge des dépens par elle exposés.

Ainsi ordonné et mis à disposition au greffe le 07 novembre 2023.