

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

MINUTE
(Décision Civile)

Service de proximité

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (AM)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM du Peuple Français

Syndic. de copro. c/ X

MINUTE N° : 22/
Du 12 Décembre 2022

N° RG 22/02031 - N° Portalis DBWR-W-B7G-OIRF

DEMANDERESSE:

Syndicat de copropriétaires 06000 NICE
06300 NICE
représenté par Me Olivier SIBEN, avocat au barreau de NICE

DEFENDERESSE:

Madame X
06300 NICE
non comparante, ni représentée

COMPOSITION DE LA JURIDICTION:

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION : Madame X, Présidente, assistée lors des débats et de la mise à disposition par Monsieur X, Greffier, qui a signé la minute avec la Présidente.

DEBATS : A l'audience publique du 13 Octobre 2022, l'affaire a été mise en délibéré au 12 Décembre 2022, les parties ayant été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe

Grosse délivrée

à Me Olivier SIBEN

Expédition délivrée :

à Madame X

à X

PRONONCE : par mise à disposition au greffe le 12 Décembre 2022

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 8 décembre 2021, le SYNDICAT DE COPROPRIETE X sis à Nice, a donné à bail à Madame X un local à usage d'habitation sis à Nice, moyennant le paiement d'un loyer mensuel révisable de 570 euros outre une provision mensuelle sur charges de 15 euros.

Vu l'assignation en date du 21 juin 2022 délivrée par le SYNDICAT DE COPROPRIETE à l'encontre de Madame X ;

Lors de l'audience du 13 Octobre 2022, au cours de laquelle l'affaire est évoquée, le SYNDICAT DE COPROPRIETE a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance.

Bien que régulièrement assignée, Madame X n'a pas comparu.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le prononcé de la résiliation judiciaire du bail

Conformément aux dispositions des articles 1728, 1103 du Code civil (ancien article 134 du code civil), de l'article 7 al de la loi du 06 juillet 1989, à laquelle le contrat est soumis, le locataire est tenu d'une obligation essentielle, qui consiste à payer le loyer aux termes convenus au bail, en contrepartie de la mise à disposition des lieux loués.

Le juge peut sur le fondement des dispositions de l'article 1224 du Code civil (ancien article 184 du code civil), prononcer la résiliation de tout contrat synallagmatique, dès lors que l'une des parties ne satisfait pas à son engagement.

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si les manquements imputés sont d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats (commandement de payer, relevés de compte, assignation, décompte locatif) que Madame X s'est abstenue du paiement régulier des loyers mis à sa charge et reste devoir au 1er juin 2022 la somme de 1.398,25 euros.

Madame X s'est toutefois maintenue dans les lieux et ne formule par ailleurs aucune offre pour apurer l'arriéré et reprendre le paiement du loyer courant, compte tenu de sa situation financière actuelle.

Il résulte de l'application combinée des articles 7 b) de la loi du 6 juillet 1989, 1728 et 1741 du code- civil que le preneur a pour obligation principale d'user paisiblement de la chose louée.

En l'espèce le syndicat des copropriétaires verse aux débats :

des courriers en date du 31 mars 2021 et du 5 avril 2022 adressés par son syndic à la locataire la mettant en demeure de faire cesser les nuisances nocturnes et olfactives causées dans les parties communes ainsi que son attitude agressive envers les résidents,

une pétition en date du 26 février 2022 signée par 10 résidents de la copropriété faisant état de nuisances sonores au sein de la copropriété et de son attitude agressive,

un récépissé de déclaration de main courante en date du 14 mai 2022 dans laquelle un copropriétaire fait état de l'attitude agressive de la locataire.

Les nuisances commises par Madame X sont donc établies par les pièces produites aux débats. La description de ces nuisances permettent de considérer qu'elles dépassent un usage normal des lieux et sont, à l'origine de troubles d'une particulière importance à la tranquillité de certains résidents. Il est donc établi que Madame X a gravement manqué à son obligation de jouissance paisible de son logement

Madame X s'est donc abstenue de l'exécution de son obligation au paiement des loyers et d'user paisiblement du logement. Ces manquements constituent des faits répétés, suffisamment graves, pour justifier la résiliation du contrat, à effet du prononcé du présent jugement.

Sur l'expulsion

Madame X devenant occupante sans droit ni titre à compter du prononcé du jugement, il convient d'ordonner son expulsion ainsi que l'expulsion de tous occupants de son chef.

Le SYNDICAT DE COPROPRIETE ayant la faculté de requérir le concours de la force publique, il n'apparaît pas nécessaire d'assortir la présente décision d'une astreinte pour en garantir l'exécution.

Il convient de rappeler que le sort des meubles est régi par les articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Passé le délai de deux mois suivant la signification du commandement d'avoir à libérer les lieux prévus par les dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, il pourra être procédé à cette expulsion, avec le concours de la force publique.

Sur le paiement de l'arriéré locatif :

Il ressort du commandement de payer, de d'assignation et du décompte fourni que Madame X n'a pas régulièrement payé les loyers et charges afférents au logement.

Madame X reste devoir la somme de 1.398,13 euros, au paiement de laquelle elle sera condamnée au titre des loyers et charges impayés, terme juin 2022 de inclus.

Sur la demande de remboursement des frais de réparation du sanibroyeur :

En l'espèce les pièces produites aux débats ne permettent pas d'établir que Madame X a dégradé le sanibroyeur. Dès lors cette demande doit être rejetée.

Sur la demande de dommages et intérêts

Le syndicat des copropriétaires, qui n'apporte pas la preuve du préjudice dont il fait état, doit être débouté de sa demande de dommages et intérêts.

Sur la demande d'astreinte

Le syndicat dans copropriétaires, qui sollicite la condamnation de Madame X au paiement d' « une astreinte de 50 euros par jour de retard sur tous les postes de préjudices confondus », n'indique pas quelle de obligation il entend obtenir l'exécution sous cette condition. Cette demande doit en conséquence être rejetée.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Madame X qui succombe supportera les dépens.

Compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il convient d'allouer au SYNDICAT DE COPROPRIETE une somme de 300 euros au titre des frais irrépétibles de la procédure que le comportement de Madame X l'a contraint à engager.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire, mis à disposition des parties par le greffe et en premier ressort,

PRONONCE la résiliation judiciaire du bail liant les parties à effet du présent jugement ;

ORDONNE l'expulsion des lieux loués de Madame X et de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique, passé un délai de deux mois suivant la signification du commandement d'avoir à quitter les lieux, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

RAPPELLE que le sort des meubles est régi par les articles L. 412—1 du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE Madame X à payer au SYNDICAT DE COPROPRIETE la somme de 1.398,13 euros au titre des loyers et charges impayés, terme juin 2022 de inclus ;

DÉBOUTE les parties de leurs plus amples demandes ou contraires ;

CONDAMNE Madame X à payer au SYNDICAT DE COPROPRIETE la somme de 300 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame X aux dépens de l'instance ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

En conséquence
LA REPUBLIQUE FRANÇAISE
MANDE ET ORDONNE
A 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 judiciaires
d'y tenir la main ;
A tous les commandants et officiers de la force publique
de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la minute des présentes a été signée par
le président et le greffier.
Pour grosse certifiée conforme à l'original, délivrée par nous
Le directeur des services de greffe du tribunal judiciaire
LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

