

IT

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE
SAINT GERMAIN EN LAYE

19 JUIN 2007

R.G. : 12.07.523

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

ORDONNANCE DU DIX NEUF JUIN
DEUX MIL SEPT

ORDONNANCE REPUTE
CONTRADICTOIRE

DEMANDEUR :

KETTANI
C/
ZIEM

Monsieur KETTANI Nasser demeurant 78210 ST CYR L ECOLE
4 Rue de la l' Aérostation Maritime,

Représenté par M° Adeline VILLEMAIN LAFON, avocat au
barreau de Paris

d'une part,

DEFENDEURS :

Monsieur ZIEM Sébastien
Madame EMENE Solange épouse ZIEM, demeurant ensemble
18 Avenue de la Jonchère 31, résidence Elysée 2 78170 LA CELLE ST
CLOUD
Non comparants,

Monsieur ZIEM arrive à 10 h 30

d'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

LE PRESIDENT : Madame Françoise MARTIN

LE GREFFIER : Madame Martine BARBIER

DEBATS :

Vu l'acte introductif d'instance en date du 14 mars 2007 pour l'audience du 12 juin 2007.

M^r VILLEMAIN LAFON, avocat du demandeur étant entendu l'affaire a été plaidée à l'audience du 12 juin 2007 et mise en délibéré pour ordonnance être rendue le 19 juin 2007.

La date du délibéré a été portée à la connaissance des parties présentes ou de leur représentant le jour de l'audience.

ORDONNANCE :

Suivant acte sous seing privé en date du 4.08.2003 Monsieur KETTANI Nasser a donné en location à Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM un logement situé à 18 Avenue de la Jonchère 31, résidence Elysée 2 78170 LA CELLE ST CLOUD, moyennant un loyer mensuel principal de 1195 € et 200 € de charges.

Le 7.11.2006 Monsieur KETTANI Nasser a fait délivrer à Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM un commandement de payer la somme de 27.770,00 € de Mars 2004 à décembre 2005 et de février 2006 à novembre 2006 visant la clause résolutoire contractuelle et l'article 24 de la Loi du 6 Juillet 1989 et 6 de la Loi du 31 Mai 1990 et 3324 € au titre de la clause pénale.

Par acte en date du 14 MARS 2007, Monsieur KETTANI Nasser a fait citer devant ce Tribunal Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM en vue d'obtenir :

- le paiement de la somme de 32.350 € au 01.3.2007 représentant l'arriéré des loyers impayés, outre les intérêts de droit et frais d'exécution, et 4529 € au titre de la clause pénale

- la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et subsidiairement le prononcé de la résiliation judiciaire du bail,

- la résiliation du bail,
- le prononcé de l'expulsion de Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM ainsi que celle de tous occupants de leur chef des lieux loués,
- le paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation majorée de 20 % d'une somme égale du montant du loyer et charges du logement litigieux, sans préjudice de charges, et ce à compter du prononcé du jugement,
- le paiement d'une astreinte non comminatoire de 50 € par jour au cas où Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM ne quitteraient pas les lieux dans les 2 mois de la signification de la décision à intervenir,
- le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués,
- le paiement de la somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- la condamnation de Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM aux dépens.

La notification au Préfet prévue par l'article 114-1° de la Loi du 29 Juillet 1998 a été adressée le 20 mars 2007.

Le bailleur actualisait sa créance à Mai inclus à la somme de 35.140 €.

Monsieur ZIEM contestait la somme due puisqu'il expliquait que le loyer avait toujours été payé, en raison d'une saisie attribution provenant des créanciers du bailleur.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 12 juin 2007.

A cette date, la bailleresse produisait un courrier de l'étude HERBETTE et KECHICHIAN qui laissait apparaître un versement de Monsieur ZIEM de 4867,17 € au 31.5.2007.

Monsieur ZIEM Sébastien arrivait à l'audience à 10 h 30 et déposait quelques pièces, reconnaissant être redevable de la somme de 26.633 €

MOTIFS :

Il résulte des éléments produits par le bailleur que les sommes dues de Août 2003 à Juin 2007 s'élèvent à 47 mois x 1395 € = 65.565 €. Sur ces sommes, les époux ZIEM ont versé 29.480 €
Il reste donc au 30 juin 2007 : 36.085 €

M^r HERBETTE précise dans son courrier du 31.5.2007 qu'une somme de 4867,17 € a été réglée par les époux ZIEM en vertu d'une saisie attribution diligentée à l'encontre Mr Driss KETTANI.

Par les pièces versées au dossier en particulier l'engagement de location du 4.08.2003, les quittances de loyers impayés, le relevé de compte Monsieur KETTANI Nasser établit qu'effectivement Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM sont redevables d'une somme en principal de 31.217,83 € représentant le solde des loyers, charges et indemnités d'occupation impayées.

Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM seront donc condamnés à payer cette somme outre les intérêts de droit à compter du 14.03.2007 de l'acte introductif d'instance en derniers ou quittances pour tenir compte d'éventuels versements postérieurs à l'arrêt de comptes.

Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM n'ont pas réglé les causes du commandement dans le délai de 2 mois qui était imparti, et n'ont pas saisi le Juge des Référé d'une demande de délais de paiement avant l'expiration de ce délai.

La clause résolutoire en cas de non paiement des loyers et des charges prévue au bail ayant été expressément visée dans le commandement de payer du 7.11.2006 resté infructueux, elle sera déclarée acquise à la date du 8.1.2007 par application de l'article 24 de la Loi du 6 Juillet 1989 et 6 de la Loi du 31 Mai 1990.

Les locataires ne font aucune proposition sérieuse qui soit de nature à permettre de régulariser leur situation dans les conditions des articles 1244 - 1 et 1244 - 2 du Code Civil.

Il y a lieu en conséquence d'ordonner l'expulsion de Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM ainsi que celle de tous occupants de leur chef des lieux loués.

Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM seront également condamnés à payer une indemnité d'occupation

mensuelle d'une somme égale au montant du loyer et charges du logement litigieux, à compter de la résiliation du bail, jusqu'au jour de la libération effective des lieux.

Il y a lieu d'ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux, aux frais, risques et périls de Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de Monsieur KETTANI Nasser l'intégralité des frais irrépétibles non compris dans les dépens.

Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM qui succombent seront condamnés aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Françoise MARTIN, Vice-Présidente, Juge des Référés, statuant publiquement, par ordonnance réputé contradictoire et en premier ressort,

- Condamnons Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM à payer à Monsieur KETTANI Nasser la somme de TRENTE UN MILLE DEUX CENT DIX SEPT EUROS QUATRE VINGT TROIS CENTIMES (31.217,83 €), à titre d'arriéré de loyers et de charges, en deniers ou quittances, avec intérêts de droit à compter du 14 mars 2007,

- Déclarons acquise la clause résolutoire contractuelle visée par le commandement de payer du 7.11.2006, à la date du 8 janvier 2007

- Constatons la résiliation dudit bail

- Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM ainsi que celle de tous occupants de leur chef du logement situé à 18 Avenue de la Jonchère 31, résidence Elysée 2 78170 LA CELLE ST CLOUD et ce dans le délai de 2 mois à compter du commandement de libérer les lieux et au besoin avec le concours de la Force Publique,

- Ordonnons le transport et le séquestre des meubles garnissant les lieux loués aux frais risques et périls de Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM,

- Fixons l'indemnité d'occupation mensuelle due à compter de la

résiliation du bail à une somme égale au montant du loyer, et charges jusqu'à la libération effective des lieux et condamnons Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM au paiement de cette somme à partir de l'arrêté de compte ,à compter du 01.07.2007

- Rappelons que la présente ordonnance est de droit exécutoire par provision,

- Déboutons Monsieur KETTANI Nasser de sa demande au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

- Condamnons Monsieur ZIEM Sébastien et Madame EMENE Solange épouse ZIEM aux entiers dépens .

***Ainsi jugé et prononcé,
Les jour, mois et an que dessus,
Et avons signé avec le Greffier.***

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

A stylized, handwritten signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.A stylized, handwritten signature featuring a large, prominent loop at the top, followed by a series of smaller loops and a long, sweeping horizontal stroke at the bottom.

EN CONSEQUENCE

LA REPUBLIQUE FRANCAISE MANDE ET ORDONNE

A Tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ladite ordonnance de référé à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunal de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous commandants et officiers de la Force Publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis,

En foi de quoi , la présente expédition, comportant la formule exécutoire certifiée conforme à la minute de l'ordonnance de référé a été signée, scellée et délivrée par le Greffier en Chef soussigné.

Le 19 JUIN 2007

