

13610

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE METZ
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
3 rue Haute Pierre - 57036 METZ CEDEX 01

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 25 Septembre 2020

N° RG 12-20-000001
Minute n° RF.....354../2020

PARTIE DEMANDERESSE :

Madame K... ..

représentée par Me 2, avocat au barreau de METZ

PARTIE DÉFENDERESSE :

.....

représentée par Me BARIC Snjezana Linda, avocat au barreau de METZ
..... 20

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU PRONONCÉ :

JUGE DES RÉFÉRÉS : M. O. MAIRE

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Mme L. BERNARD

GREFFIER LORS DU PRONONCÉ : Mme L. RAMOND

Débats à l'audience publique du 9 juillet 2020

Délivrance de copies :

- clause exécutoire le à
- copie certifiée conforme le 29/09/20... à

... ces ; Me BARIC + AFM

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé en date du 24 avril 2018, Madame [redacted] a donné en location à Madame [redacted] une maison d'habitation située [redacted]

Ce contrat prévoyait qu'à défaut de paiement du loyer à son échéance, il serait résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer demeuré sans effet.

La locataire ne s'acquittant pas régulièrement de ses loyers, un commandement de payer visant la clause résolutoire lui a été délivré le 18 octobre 2019 pour une dette locative s'élevant à 2.589,00 euros.

Par une assignation en date du 2 janvier 2020, Madame [redacted] a assigné Madame [redacted] devant le juge des contentieux de la protection de Metz, statuant en référé afin d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire avec toutes conséquences de droit.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 9 juillet 2020.

Au terme de ses conclusions récapitulatives soutenues oralement par son conseil, Madame [redacted] demande au juge des contentieux de la protection de :

- la dire et juger recevable et bien fondée en toutes ses demandes;
A titre principal :
- Condamner à titre de provision Madame [redacted] au paiement de la somme de 6 197 euros au titre des loyers suivant décompte arrêté au 02 juillet 2020, le tout avec intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation en justice ou tout au moins de la demande ;
- Constater l'application de la clause résolutoire contenue dans le bail à usage d'habitation intervenu entre les parties, et ce, en vertu du commandement visant la clause résolutoire délivré par les soins de Me [redacted] R, Huissier de Justice à BOULAY en date du 18 octobre 2019 ;
- Ordonner l'expulsion de Madame [redacted] et tout occupant de son chef de la maison à usage d'habitation au sis, [redacted] Haut [redacted] F.
- Condamner Madame [redacted] au paiement de la somme de 763 Euros à titre d'indemnité d'occupation, jusqu'à départ complet de la maison à usage d'habitation au sis, [redacted] F. et remise des clefs au bailleur, étant rappelé que tout mois écoulé donnera lieu au paiement de la somme de 763 Euros, et à défaut de pouvoir condamner Madame [redacted] au paiement de la somme de 6 197 Euros au titre des loyers dus suivant décompte arrêté au 2 juillet 2020, fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 763 Euros au 1^{er} janvier 2020, date correspondant au décompte locatif ayant fondé l'assignation en justice ;
- Rappeler le caractère exécutoire de la décision à intervenir ;
- Condamner Madame [redacted] au paiement de la somme de 800 Euros au titre de l'article 700 du CPC ;
- La condamner aux entiers frais et dépens de la procédure, y compris tous les frais de Me [redacted] au titre du commandement de payer.

Comparant par son conseil, Madame [redacted] a soutenu l'irrecevabilité de la demande et le renvoi de l'affaire pour lui permettre de conclure au fond.

La décision a été mise en délibéré au 21 septembre 2020, puis prorogée au 25 septembre suivant.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité de la demande aux fins de voir de constatée de la résiliation du bail

Les dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, prévoient que l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail pour non-paiement des loyers, est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'état dans le département, deux mois au moins avant l'audience. Cette formalité doit être accomplie sous peine d'irrecevabilité de la demande.

En l'espèce, l'assignation délivrée le 2 janvier 2020 pour l'audience du 5 mars 2020, a été notifiée au Préfet de la Moselle par voie électronique le 6 janvier 2020, soit moins de deux mois avant la date fixée pour l'audience.

Contrairement à ce que soutient la demanderesse, l'existence du délai de deux mois ne doit pas être vérifiée au jour de l'audience à laquelle l'affaire est évoquée, mais au jour de la date initialement fixée pour l'audience. Il résulte en effet d'une jurisprudence constante de la Cour de Cassation que l'absence de notification de l'assignation dans le délai de deux mois ne peut être couverte en cours de procédure (*Civ 3° 14 février 2012 - n° 11-30.072*), ni par la réalisation postérieure de la formalité de notification, ni par le renvoi à une audience ultérieure à plus de deux mois.

Il y a lieu dans ces conditions de déclarer Madame [redacted] irrecevable en ses demandes.

Sur les mesures de fin de jugement

Eu égard à la situation économique respective des parties, il convient de laisser à la charge de Madame [redacted] N les frais engagés par elle et non compris dans les dépens.

Madame [redacted] qui succombe à l'instance, supportera la charge définitive des dépens.

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement, par décision contradictoire, en premier ressort et en référé ;

Au principal, **RENOYONS** les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais cependant dès à présent, par provision ;

DÉCLARONS Madame [redacted] irrecevable en ses demandes ;

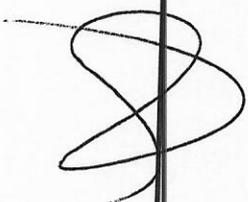
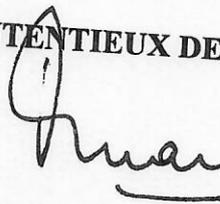
DÉBOUTONS Madame [redacted] la demande formée au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNONS Madame [redacted] aux dépens.

La présente décision a été rendue par mise à disposition le 25 septembre 2020 par Olivier MAIRE, Juge des contentieux de la protection, assisté de Laure RAMOND.

LA GREFFIÈRE

LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION



COPIE certifiée
Le Greffier

