

N° RG : 11-17-000417
jonction avec N° RG 11-17-000971

TRIBUNAL D'INSTANCE de LA ROCHELLE

JUGEMENT DU 22 JANVIER 2018

n° minute : 52/2018

Madame GLENISSON
Jacqueline née PLANCHOT

C/

Monsieur LEITE RIBEIRO
Manuel

SCP AMAUGER-TEXIER es
qualité de mandataire
liquidateur de la sté
ATLANTIC RM

**DEMANDERESSE A L'INSTANCE PRINCIPALE ET A
L'INTANCE EN INTERVENTION FORCEE**

Madame GLENISSON née PLANCHOT Jacqueline
demeurant 11 rue de Marans, 17230 SAINT OÛEN D'AUNIS,
représentée par Me BROSSY Patrice, avocat du barreau de LA
ROCHELLE-ROCHEFORT substitué par Me LAPEGUE, avocat du
barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

DÉFENDEUR A L'INSTANCE PRINCIPALE

Monsieur LEITE RIBEIRO Manuel
demeurant 15 rue du Valpastour, 17220 SAINT MEDARD
D'AUNIS,
Non comparant, ni représenté

DÉFENDERESSE A L'INTERVENTION FORCÉE

Maître Muriel AMAUGER, membre de la SCP AMAUGER-
TEXIER, situé 159 bis Avenue Denfert Rochereau, BP 22090, 17010
LA ROCHELLE CEDEX 1, ès qualité de mandataire liquidateur de
la société ATLANTIC RM EURL, 15 rue de Valpastour, 17220
SAINT MEDARD D'AUNIS
Non comparante, représentée par Me DIARRA Abdouramane,
stagiaire mandataire judiciaire

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET
DU PRONONCÉ**

JUGE : Claire-Marie PINEAU

GREFFIER : Florence GOUMARD.

DÉBATS

Après l'audience publique du 4 septembre 2017, où le Tribunal était
autrement composé, et après jugement mixte du 18 septembre 2017,
les débats ont repris à l'audience publique du 20 novembre 2017,
date à laquelle l'affaire a été retenue, plaidée et mise en délibéré pour
le jugement être mis à la disposition du public au greffe de ce
Tribunal le 22 janvier 2018.

Copie exécutoire délivrée
le 02 FEV. 2018

à Me BROSSY

Expédition délivrée
le 02 FEV. 2018

à Me BROSSY

à LEITE RIBEIRO Manuel

à Me DIARRA



EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous-seing privé en date du 5 septembre 2015, Madame Jacqueline GLENISSON a consenti un bail de location de trois box à usage de stockage à Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO, situés à SAINT CHRISTOPHE D'AUNIS (17220), 16 rue du Rivaud Cagné, contre le paiement d'un loyer mensuel initialement fixé à la somme de 450 € et le versement d'un dépôt de garantie égal à un mois de loyer.

Par acte de Me COUDERT, Huissier, en date du 17 mai 2017, Madame Jacqueline GLENISSON a fait assigner Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO afin d'obtenir, sous bénéfice de l'exécution provisoire :

Avant dire droit,

- la désignation d'un huissier pour dresser inventaire des effets personnels de Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO dans les box n° 2 et 3,

Sur le fond

- le prononcé de la résiliation du bail,
- l'expulsion du locataire et de tous occupants de son chef avec au besoin le concours de la force publique,
- l'autorisation de procéder au transport des meubles laissés dans les lieux aux frais de Manuel LEITE RIBEIRO,
- la condamnation de Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO à lui verser la somme de 7350 € arrêlée à mai 2017 à parfaire au titre de l'arriéré de loyers,
- la condamnation de Monsieur Hugo BOUCHET à verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer jusqu'à son départ effectif des lieux, soit 450 €,
- la condamnation de Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO à leur payer 2500 € au titre de l'indemnité de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens incluant les frais d'inventaire.

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de répertoire général 11-17-000417.

Par jugement avant dire droit numéro 458/2017 en date du 18 septembre 2017, le tribunal de céans a :

- désigné la SCP MILLER -FRANIATTE-COUDERT -SICARD aux fins de réaliser un inventaire des biens entreposés dans les box n° 2 et 3,
- invité Madame Jacqueline GLENISSON à mettre en cause la SCP AMAUGER-TEXIER es qualité de mandataire liquidateur de la société ATLANTIC RM,
- renvoyé l'affaire à l'audience du 20 novembre 2017.

Par acte de Me NOTTE, Huissier, Madame Jacqueline GLENISSON a fait assigner la SCP AMAUGER-TEXIER es qualité de mandataire liquidateur de la société ATLANTIC RM. Cette procédure a été enregistrée sous le numéro de répertoire général 11-17-000971.

À l'audience du 20 novembre 2017 à laquelle l'affaire a été retenue, Madame Jacqueline GLENISSON représentée par Maître LAPEGUE substituant Me BROSSY, a maintenu l'intégralité de ses prétentions.



Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO n'a pas comparu.

La SCP AMAUGER-TEXIER es qualité de mandataire liquidateur de la société ATLANTIC RM représentée par Me DIARRA a indiqué ne pas être concernée par la présente procédure, le bail étant au nom de Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO et non de la société ATLANTIC RM et demandé à être mise hors de cause ;

L'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 22 janvier 2018.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Aux termes de l'article 472 du Code de Procédure Civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond et fait droit à la demande si celle-ci est recevable, régulière et bien fondée

Sur la jonction

Compte tenu de la connexité existant entre les dossiers, il est d'une bonne administration de la justice de procéder à la jonction des dossiers enrôlés sous les numéros de répertoire général 11-17-000417 et 11-17-000971.

Sur la mise hors de cause de la SCP AMAUGER-TEXIER es qualité de mandataire liquidateur de la société ATLANTIC RM

Le bail litigieux concernant le seul Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO et non la SARL ATLANTIC RM, il y a lieu de mettre la SCP AMAUGER-TEXIER es qualité de mandataire liquidateur de la société ATLANTIC RM hors de cause.

Sur la résiliation du bail

En droit, l'article 1728 du code civil dispose que "*le preneur est tenu de deux obligations principales :*

- 1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;*
- 2° de payer le prix du bail aux termes convenus".*

En l'espèce, Madame Jacqueline GLENISSON verse aux débats le contrat de bail en date du 5 septembre 2015, les correspondances adressées à la SCP AMAUGER-TEXIER es qualité de mandataire liquidateur de la société ATLANTIC RM, l'inventaire du 23 octobre 2017 et un décompte des sommes dues.

Le bailleur indique sans être contredit que Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO a cessé de régler son loyer depuis décembre 2016.

Il sera donc condamné à régler la somme de 11700 € correspondant aux loyers impayés arrêtés à fin janvier 2018 outre les intérêts légaux à compter du présent jugement.

L'importance et l'ancienneté de la dette de loyer caractérisent une faute grave à l'encontre de ses obligations contractuelles susvisées et justifient par conséquent la résiliation du bail d'habitation dont s'agit conformément aux dispositions de l'article 1184 du code civil et l'expulsion des occupants ainsi qu'il sera dit au dispositif.

Sur l'indemnité d'occupation

Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO occupe les lieux sans droit ni titre à compter du prononcé du présent jugement, ce qui cause nécessairement un préjudice à son bailleur.

Il convient de réparer ce dommage et de condamner en conséquence le locataire à payer à Madame Jacqueline GLENISSON une indemnité d'occupation du montant du loyer qui aurait été dû en cas de non-résiliation du bail, soit la somme de 450 € à compter du mois de février 2018.

Sur la demande de transport et de séquestration des meubles

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de transport immédiat des meubles du locataire dans un garde meuble.

Si les meubles du locataire sont encore présents dans les lieux le jour de l'expulsion, leur sort sera réglé conformément aux dispositions des articles R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Sur l'exécution provisoire

Compte tenu de l'ancienneté des faits et de la gravité des troubles, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire.

Sur les dépens et sur les frais non répétables

La partie succombante doit supporter les dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Il convient, en tenant compte de l'équité et de la situation économique respective des parties, de condamner Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO à payer à Madame Jacqueline GLENISSON la somme de **300,00 €** au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à la disposition du public au greffe de ce Tribunal,

Vu le jugement avant dire droit numéro 458/2017 en date du 18 septembre 2017,

ORDONNE la jonction des procédures numéros 11-17-000417 et 11-17-000971 sous le numéro de répertoire général 11-17-000417 ;

DÉCLARE Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO responsable d'une faute grave au regard de ses obligations contractuelles ;

PRONONCE par conséquent la résiliation du bail stipulé le 5 septembre 2015 entre Madame Jacqueline GLENISSON et Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO et portant sur 3 box de stockage situés à SAINT CHRISTOPHE D'AUNIS (17220), 16 rue du Rivaud Cugné ;

CONDAMNE Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO à payer à Madame Jacqueline GLENISSON la somme de 11700 € (ONZE MILLE SEPT CENTS EUROS) correspondant aux loyers impayés à la date du jugement outre les intérêts légaux à compter du présent jugement ;

CONDAMNE Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO à payer à Madame Jacqueline GLENISSON une indemnité d'occupation mensuelle à compter du 1^{er} février 2018 égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation du bail jusqu'à la date de son départ définitif des lieux, soit 450 € ;

ORDONNE à Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO de quitter les lieux, dès la signification du présent jugement ;

DIT qu'à défaut, le bailleur sera autorisé à faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef avec si nécessaire le concours de la force publique et d'un serrurier ;

RAPPELLE que le sort des meubles sera réglé conformément aux dispositions des articles R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

ORDONNE l'exécution provisoire ;

CONDAMNE Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO à payer à Madame Jacqueline GLENISSON la somme de 300,00 € (TROIS CENTS EUROS) au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur Manuel LEITE RIBEIRO aux dépens de l'instance incluant les frais d'inventaire.

Ainsi jugé et prononcé le 22 janvier 2018 au Tribunal d'Instance de LA ROCHELLE, conformément aux dispositions des articles 450 à 456 du code de procédure civile, la minute étant signée par Madame PINEAU, Vice-Présidente et par Madame GOUARD, Greffier

LE GREFFIER
F. GOUARD



En conséquence, la République Française mande et ordonne :
LE PRÉSIDENT
C.M. PINEAU
à tous Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre ledit jugement à exécution ;
aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux
de Grande Instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force
publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, le présent a été signé par le Juge et le Greffier et la
présente grosse, conforme à la minute, a été signée par le Greffier-en-chef
Fait à LA ROCHELLE le Greffier en Chef

