Minute n°

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER

AUDIENCE DES REFERES

ORDONNANCE

RENDUE LE 19 Février 2014

PAR ROCHETTE Marianne, Juge au Tribunal d'Instance de MONTPELLIER statuant en matière de référé,
ASSISTEE de GAL Marie-Agnès, greffier.

DOSSIER N°12-13-001400

ENTRE :

Monsieur RODIER Raymond, Clos de Vicherolles, 12 Allée des Vignes, 26800 BEAUVALLON
représenté par Me FERRACCI Laurent, avocat au barreau de MONTPELLIER

Madame RODIER Odette née BROC, Clos de Vicherolles, 12 Allée des Vignes 26800 BEAUVALLON
représentée par Me FERRACCI Laurent, avocat au barreau de MONTPELLIER

Mademoiselle RODIER Julie, 2 Place Jean Jaurès, 26250 LIVRON
représentée par Me FERRACCI Laurent, avocat au barreau de MONTPELLIER

DEMANDEURS D'UNE PART,

ET :

[redacted], 100 rue de la Mairie, 34160 ST GENIES DES MOURGUES
représentée par Me MASSAMBA MAMFOUKA Méline-Renée, avocat au barreau de MONTPELLIER
Aide Juridictionnelle partielle n°2013010810 du 20/08/2013

[redacted], 100 rue de la Mairie, 34160 ST GENIES DES MOURGUES
représenté par Me MASSAMBA MAMFOUKA Méline-Renée, avocat au barreau de MONTPELLIER

DEFENDEURS D'AUTRE PART.

Les débats ont été déclarés clos le **29 janvier 2014**, Madame le Président ayant informé les parties que la décision serait rendue le **19 Février 2014**.

SUR QUOI, L'ORDONNANCE SUIVANTE A ETE RENDUE :

Copie exécutoire à Me MASSAMBA MAMFOUKA Méline-Renée
expédition à Me FERRACCI Laurent
le 19/02/2014

FAITS - PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS :

Par acte en date du 15.07.2007 , M.VAIRON représenté par la SARL Montpelliéraine d'Administration de Biens a donné à bail à [redacted] une maison située 100 rue de la Mairie à ST GENIES DES MOURGUES moyennant un loyer mensuel initial de 760 euros, une provision sur charges de 1.52 euros et un dépôt de garantie de 1520 euros.

M.Raymond RODIER, Mme Odette RODIER née BROC et Melle Julie RODIER agissant les deux premiers comme usufruitiers du bien loué et la troisième en qualité de nue propriétaire ont fait délivrer le 04.07.2013 aux époux [redacted] un commandement de payer la somme principale de 9251.29 euros au titre des loyers et charges impayés et visant la clause résolutoire prévue au bail.

Par acte d'huissier de justice du 11.10.2013 , régulièrement notifié au représentant de l'Etat, M.Raymond RODIER, Mme Odette RODIER née BROC et Melle Julie RODIER ont assigné [redacted] pour l'audience de référé du 80.01.2014 , pour obtenir :

- le constat de la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire,
- l'expulsion de [redacted] avec au besoin le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier,
- - la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux en tel garde-meubles qu'il plaira au tribunal de désigner aux frais, risques et périls de [redacted]
- leur condamnation à payer la somme de 11756.77 euros à titre d'indemnité provisionnelle, correspondant aux loyers et charges impayés, augmenté des intérêts de droit à compter de l'assignation,
- la fixation de l'indemnité mensuelle d'occupation à 835.16 euros hors charges et la condamnation de [redacted] à son paiement,
- leur condamnation solidaire à payer la somme de 1200 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

[redacted] demandent à la juridiction des référés à titre liminaire de déclarer nul le commandement de payer délivré le 4 juillet 2013 et de déclarer nulle également l'assignation en référé avec débouté des demandeurs. À titre principal, ils demandent que soit constatée l'existence d'une contestation sérieuse et le défaut d'urgence avec en toutes hypothèses la condamnation des demandeurs à leur payer la somme de 1500 € en application de l'article 700du Code de Procédure Civile outre la somme de 1500 € en application des articles 36 et 75 de la loi du 10 juillet 1991.

Ils expliquent que depuis l'origine du bail ils sont confrontés à la question de savoir qui est le propriétaire bailleur à qui ils souhaitaient faire entreprendre des travaux pour rendre la maison décente au sens du décret du 30 janvier 2002. Ils avaient dans un premier temps assigné Madame VAIRON qui avait objecté et démontré qu'elle n'était pas propriétaire du bien de sorte qu'ils avaient dû se désister. Ils indiquent également qu'après réception du commandement de payer du 4 juillet 2013, ils avaient saisi la juridiction du fond pour élever plusieurs contestations contre ce commandement et que l'instance était en cours.

Ils soutiennent la nullité du commandement de payer comme celle de l'assignation en faisant valoir que les consorts RODIER ne peuvent pas être les ayants droits de Mme VAIRON puisque celle-ci avait indiqué dans une précédente procédure qu'elle n'avait jamais été propriétaire de la maison louée. Ils en déduisent que les demandeurs n'ont aucun droit à agir sur le fondement du bail.

Ils ajoutent que cette situation leur occasionné un grief puisqu'ils n'avaient jamais pu obtenir l'exécution des travaux nécessaires pour rendre le logement décent en soulignant qu'ils n'avaient jamais reçu de notification d'un changement du bailleur ainsi que prévu par les dispositions d'ordre public de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Ils soulignent également que M. Raymond RODIER qui semble être le propriétaire depuis le 21 mai 1994 et non pas simple usufruitier ne s'était jamais présenté au tribunal dans le cadre de la précédente procédure.

Ils en déduisent l'existence d'une contestation sérieuse puisqu'il y a une véritable difficulté quant au nom du bailleur en soulignant que la fausse déclaration faite par le mandataire gestionnaire courant février 2012 auprès de la CAF les a privés des aides personnalisées au logement qui les aurait aidés à payer le loyer, précision étant faite que cette fausse déclaration fait l'objet d'une information judiciaire auprès du juge d'instruction du TGI de Montpellier. Ils objectent enfin qu'il n'y a aucune urgence puisqu'ils ont assigné le mandataire gestionnaire en nullité du bail, qu'ils ont payé les frais d'agence représentant un mois de loyer et que dans le cadre de la procédure pendante au fond devant le tribunal d'instance de Montpellier, l'avocat des demandeurs qui est aussi l'avocat du mandataire gestionnaire avait demandé et obtenu de nombreux reports.

À l'audience du 29 janvier 2014, les consorts RODIER se sont limités à déposer un décompte actualisé de leur créance s'élevant, selon ce document, à 15 097,41 € au mois de janvier 2014.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 848 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du tribunal d'instance peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse que justifie l'existence d'un différend.

L'article 849 du même code prévoit que le juge des référés peut « même en présence d'une contestation sérieuse », prescrire en référé des mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

L'alinéa 2 de ce même article dispose, qu'au cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire;

Il est constant que les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi et qu'à ce titre un commandement de payer délivré au visa de l'article 24 doit répondre aux exigences de ce texte mais aussi être de bonne foi. Ainsi, le juge des référés ne peut constater l'acquisition de la clause pour défaut de paiement des loyers quand il existe une contestation sérieuse sur l'exécution par le bailleur de ses obligations.

La relation des faits telle qu'exposée par les défendeurs n'est pas discutée en ce qui concerne notamment la difficulté à identifier précisément leur bailleur pour obtenir d'eux l'exécution de

travaux.

Aujourd'hui encore, le lien entre Monsieur VAIRON au nom duquel le bail a été établi et les défendeurs n'est pas explicité même si aux termes de la copie de l'acte de donation-partage en date du 21 janvier 1994 produit par les défendeurs eux-mêmes et attribuant la nue-propriété du bien à Mme Elisabeth RODIER et Monsieur Raymond RODIER, Monsieur VAIRON apparaît comme étant le mari de la première qui n'intervient pas dans la procédure. Par ailleurs selon attestation de notaire produite encore par les défendeurs, il apparaît que la maison en question aurait été attribuée Monsieur Raymond RODIER marié à Madame BROC, ce qui pose effectivement la question de la qualité exacte du premier, usufruitier comme prétendu ou nu-propriétaire, et du droit à agir des deux autres demandeurs.

Il existe donc une contestation sérieuse sur la qualité et le droit à agir de la partie demanderesse qui n'oppose aucun argument à l'encontre de ceux développés par le défendeur. Il n'y a donc pas lieu de statuer en référé sur les demandes des consorts RODIER.

Les consorts RODIER qui succombent, supporteront les dépens et seront condamnés à payer aux [redacted] la somme de 550 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, la demande présentée au visa de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 n'étant corroborée par aucune pièce.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés, statuant par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Tous droits et moyens demeurant réservés au fond mais dès à présent,

CONSTATONS l'existence d'une contestation sérieuse sur le droit, et la qualité à agir des consorts RODIER.

DISONS n'y avoir lieu à statuer en référé sur la demande de ces derniers.

CONDAMNONS les consorts RODIER à payer aux [redacted] la somme de 550 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

CONDAMNONS les consorts RODIER aux dépens.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe les jours, mois et an que dessus et a été signé par le juge et le greffier.

LE GREFFIER

LE JUGE

En conséquence,
La [illegible] monde et ordonne à tous Huissiers
de Ju[illegible] à exécution.
Aux [illegible]
près [illegible] main.
A tous [illegible]
prêter [illegible]
[illegible]
[illegible] la minute [illegible]
[illegible]gnée scellée et
[illegible]ffier soussigné