

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DAX

PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION

JUGE DE L'EXÉCUTION

Rue des Fusillés

BP 355

40107 DAX CEDEX

jexmobilier.tj-dax@justice.fr

NOTIFICATION D'UNE DÉCISION

(Lettre simple et **lettre recommandée avec accusé de réception**)

Article R121-15 du code des procédures civiles d'exécution.

Monsieur Laurent JAUREY

Maison 1

16 rue Francisco Goya

40220 TARNOS

N° RG 24/00023 - N° Portalis
DBYL-W-B7I-DBUN

Cette décision peut être frappée d'appel dans les **quinze jours à compter de sa notification** (article r.121-20 du code des procédures civiles d'exécution). *(Selon l'article 643 du code de procédure civile, ce délai est augmenté d'un mois pour les personnes demeurant dans les dom-tom et de deux mois pour les personnes demeurant à l'étranger).*

L'appel est formé selon les règles applicables à la procédure avec représentation obligatoire (par déclaration unilatérale ou par requête conjointe auprès du greffe de la cour d'appel de Pau) : il vous incombe en conséquence de faire le choix d'un avocat près la cour d'appel de Pau, qui effectuera les diligences nécessaires à l'instruction de votre recours.

Le délai d'appel et l'appel lui-même n'ont aucun effet suspensif d'exécution de la décision (Article r.121-21 du code des procédures civiles d'exécution).

Toutefois, en cas d'appel, un sursis à exécution de la présente décision peut être demandé au premier président de la cour d'appel, par assignation en référé délivrée à la partie adverse et dénoncée, s'il y a lieu, au tiers entre les mains de qui la saisie a été pratiquée (article r.121-22 du code des procédures civiles d'exécution).

En cas d'appel principal, dilatoire ou abusif, ou de demande de sursis à exécution manifestement abusive, l'appelant peut être condamné à une amende civile d'un montant maximum de 3 000€, sans préjudice des dommages-intérêts qui lui seraient réclamés (art.559 alinéa 1 du code de procédure civile, article r.121-22 du code des procédures civiles d'exécution).

Fait à Dax, le 11 juin 2024

Le greffier,



AFFAIRE N° RG 24/00023 - N° Portalis DBYL-W-B7I-DBUN

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DAX

JUGE DE L'EXÉCUTION

JUGEMENT

Rendu le 11 juin 2024,

Par CLAIRE GASCON, vice-présidente du tribunal judiciaire de Dax, statuant comme juge chargé de l'exécution,

Assistée d'ANGELINA CÉAILLES, greffière,

ENTRE

PARTIES DEMANDERESSES

LAURENT ALAIN DAVID JAUREY

Né le 30 juin 1970 à Paris 14^{ème} arrondissement

Demeurant Maison 1 - 16 rue Francisco Goya - 40220 Tarnos

Comparant en personne

VANESSA PRETOTTO

Née le 4 février 1981 à Toulouse (31)

Demeurant Maison 1 - 16 rue Francisco Goya - 40220 Tarnos

Non comparante, ni représentée

ET

PARTIE DÉFENDERESSE

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE **KEYO** (SCI)

Identifiant SIREN 819 622 549

Sise 25 chemin du Pitarre - Villa Sémaphore - 64340 Boucau

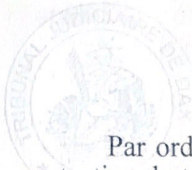
Rep/assistant : MAÎTRE TEDDY VERMOTE de la SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
UHALDEBORDE-SALANNE GORGUET VERMOTE BERTIZBEREA (SCP), avocat
au barreau de Bayonne, substitué à l'audience par MAÎTRE LEDUC

DÉBATS

Après débats à l'audience publique du 14 mai 2024, présidée par CLAIRE GASCON, juge de l'exécution, assistée d'ANGELINA CÉAILLES, greffière, l'affaire a été mise en délibéré, par mise à disposition au greffe, au 11 juin 2024, les parties préalablement avisées conformément à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

11 JUIN 2024

Notifiée le :
Formule exécutoire à ME TEDDY VERMOTE
LRAR + LS à LAURENT JAUREY
LRAR + LS à VANESSA PRETOTTO
LRAR + LS à SCI KEYO



EXPOSÉ DU LITIGE

Par ordonnance de référé en date du 29 novembre 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Dax a notamment :

- ▶ constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail sont réunies,
- ▶ condamner LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO à payer à la SCI KEYO la somme provisionnelle de 22 489 € selon décompte arrêté au 18 octobre 2022, au titre de l'arriéré locatif,
- ▶ autorisé LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO à s'acquitter de cette somme, en sus du loyer et des charges courantes, par mensualités de 625 €, payables avant le 10 de chaque mois, et pour la première fois avant le 10 du mois suivant la signification de l'ordonnance,
- ▶ suspendu l'effet de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais accordés,
- ▶ dit que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise,
- ▶ dit qu'en revanche toute mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré, restée impayée sept jours après la réception d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception justifiera que la clause résolutoire retrouve son plein effet, que le solde de la dette devienne immédiatement exigible et l'expulsion des preneurs.

Par acte de commissaire de justice du 9 avril 2024, la SCI KEYO a fait délivrer à LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO un commandement de quitter les lieux.

Par requête reçue le 11 avril 2024, LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO ont saisi le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Dax aux fins de voir annuler le commandement de quitter les lieux.

Les parties ont été régulièrement convoquées par les soins du greffe.

À l'audience du 14 mai 2024 à laquelle l'affaire a été appelée, LAURENT JAUREY, comparant en personne demande au juge de l'exécution de lui accorder des délais de paiement pour régler sa dette et de lui laisser jusqu'au 30 septembre 2024 pour trouver un nouveau logement.

LAURENT JAUREY explique avoir soldé la dette fixée par l'ordonnance de référé au mois d'août 2023. Il explique qu'il avait informé le bailleur que ses revenus étaient irréguliers et il avait obtenu son accord tacite pour un règlement des loyers au mois d'août. Il ne conteste pas la dette locative indiquée par le bailleur.

VANESSA PRETOTTO, bien que régulièrement convoquée, n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

La SCI KEYO, représentée par son avocat, demande au juge de l'exécution de :

- ▶ débouter LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO de leurs demandes,
- ▶ les condamner au paiement de la somme de 1 200 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Au soutien de ses demandes, la SCI KEYO explique que les délais de paiement n'ont pas été respectés par LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO, si bien que la dette locative s'élève à la somme de 26 191 €. Elle ajoute que la suspension de la procédure d'expulsion accordée aux CONSORTS JAUREY PRETOTTO sous réserve du paiement de la dette et des loyers, n'emporte renonciation au bénéfice de l'ordonnance du 29 novembre 2022. Elle précise que cette renonciation ne peut être tacite. Elle indique que les CONSORTS JAUREY PRETOTTO ont bénéficié de larges délais de paiement et ne justifient d'aucune recherche de logement.

La date de délibéré, par mise à disposition au greffe, a été fixée au 11 juin 2024.

Conformément à la demande du juge de l'exécution, la SCI KEYO a justifié en délibéré, de l'envoi aux preneurs de la mise en demeure de régulariser les mensualités impayées dans un délai de 7 jours préalablement à la signification du commandement de quitter les lieux.

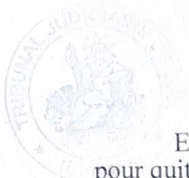
MOTIFS DE LA DECISION

En application des dispositions de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Selon l'article L. 412-4 du même code, la durée de ces délais ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an ; pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement ; il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés ;

En l'espèce, il n'est pas contesté par LAURENT JAUREY que les délais de paiement accordés par l'ordonnance de référé ne sont pas respectés, ni que le loyer n'a pas été payé mensuellement, si bien que la dette locative a augmenté.

LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO ne justifient d'aucune recherche de logement, se contentant de solliciter leur maintien dans les lieux. Ils n'établissent donc pas que leur relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales.



En conséquence, il conviendra de les débouter de leur demande tendant à l'octroi de délais pour quitter les lieux.

L'article 510 du code de procédure civile prévoit qu'après signification d'un commandement ou d'un acte de saisie, ou à compter de l'audience prévue par l'article R. 3252-17 du code du travail, le juge de l'exécution a compétence pour accorder un délai de grâce. L'octroi du délai doit être motivé.

En l'espèce, LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO n'ont pas respecté les délais de paiement accordés par le juge des référés, si bien que leur dette locative s'est aggravée. Ils ne justifient pas être en mesure de s'acquitter de leur dette dans des délais raisonnables compatibles avec les intérêts du bailleur et seront déboutés de leur demande de délai de paiement.

Il est inéquitable de laisser à la charge de la SCI KEYO l'intégralité des frais irrépétibles. En conséquence, LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO seront condamnés à lui verser la somme de 600 euros, au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO succombant, ils seront condamnés aux entiers dépens.

En vertu de l'article R. 121-21 du code des procédures civiles d'exécution le présent jugement bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution statuant par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort :

DÉBOUTE LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO de leur demande tendant à l'obtention de délais pour quitter le logement,

DÉBOUTE que LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO de leur demande tendant à l'octroi de délais de paiement,

CONDAMNE LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO à payer à la SCI KEYO la somme de **600 € (six-cents euros)** au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

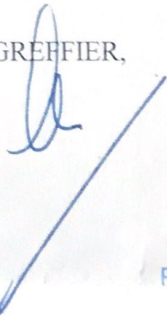
CONDAMNE LAURENT JAUREY et VANESSA PRETOTTO aux entiers dépens de l'instance,

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes,

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire.

Le présent jugement a été signé par CLAIRE GASCON, juge de l'exécution, et par ANGELINA CEAILLES, greffière.

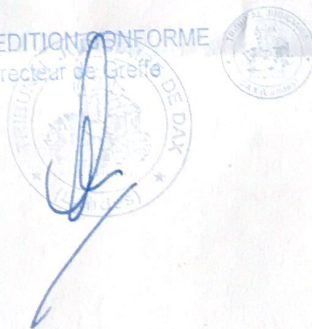
LE GREFFIER,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long diagonal stroke.

LE JUGE DE L'EXÉCUTION,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular loop followed by a diagonal stroke.

POUR EXPEDITION CONFORME
P/Le directeur de Greffe

Two circular official stamps are visible. The one on the left contains a signature and the text 'LE DIRECTEUR DE GREFFE'. The one on the right is partially obscured. Below the stamps is a long diagonal stroke.