

COMMANDEMENT DE PAYER LES LOYERS

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT et le NEUF FEVRIER

Nous, Société Civile professionnelle, Marc ZERDOUN, Angélique DEENEN-LAURAIN, Huissiers de Justice associés, audienciers près le Tribunal de Grande Instance d'ANGOULÊME, y demeurant 2, rue Audour, soussignée par l'un d'eux

A :

Monsieur BARONNET François
né le 15 mars 1984 à SOYAUX
52 rue de la République
VADALLE
16560 AUSSAC VADALLE
Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

A LA DEMANDE DE

La COMMUNE D'AUSSAC VADALLE, dont le siège social est situé Le Bourg à AUSSAC VADALLE (16560), agissant poursuites et diligences de son Maire, domicilié en cette qualité audit siège social

Élisant domicile en mon étude,

JE VOUS FAIS COMMANDEMENT DE PAYER LES SOMMES SUIVANTES :

♦ LOYERS de JUIN 2017 à JANVIER 2018	5 753,65
♦ LRAR 25.1.2018	5,10
♦ TAXE OM JUIN 2017 à DEC.2017	87,00
♦ TAXE OM JANVIER 2018	16,00
♦ INTERETS ACQUIS	POUR MEMOIRE
♦ FRAIS du commandement de produire l'attestation d'assurance TTC.....	174,05
♦ Emolument Proportionnel (Art. A444-31 C.Com.)	
♦ Coût de l'acte ttc	174,41
A DEDUIRE LE(S) ACOMPTE(S) REÇU(S)	

A PAYER en Euros

6 237,21

dues à titre de loyer, charges et prestations à l'occasion de l'occupation des locaux à usage d'habitation que vous occupez en vertu d'un ACTE SOUS SEING PRIVE contenant BAIL intervenu en date du 1er mars 2013, ladite créance correspondant à :

LOYERS IMPAYES DE JUIN 2017 à JANVIER 2018 (519.95 x 8) .TAXE OM JUIN 2017 à DECEMBRE 2017:87 euros, taxe OM JANVIER 2018 : 16 euros

TRES IMPORTANT

Si vous ne payez pas dans le délai fixé ci-dessus, vous pourrez être contraint par tous les moyens prévus par la Loi, et notamment par la saisie conservatoire de vos biens, et ce, même en votre absence, après ouverture des portes comme en disposent les articles R521-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution et L142-1, L511-1 et L511-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Par ailleurs, je vous fais savoir que si vous ne payez pas dans le délai de DEUX MOIS, je vous notifie que votre propriétaire entend expressément se prévaloir et user du bénéfice de la clause résolutoire insérée dans votre bail, ladite clause étant rappelée et littéralement rapportée ci-dessous.



XII.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE - CLAUSES PÉNALES

A défaut de paiement de tout ou partie, d'un seul terme du loyer, des charges, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plait au bailleur. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locaux ou non justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'Etat au moins deux mois avant l'audience.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé conformément à la loi du 6 juillet 1989 et du 29 juillet 1998.

Sans qu'il soit déroge à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage expressément à respecter les clauses pénales suivantes :

1) A défaut de paiement du loyer et des charges à leur échéance et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif.

2) Si, à l'expiration du congé, le locataire ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, et outre les charges, une redevance fixée par avance au montant du loyer en cours augmenté de dix pour cent, et sans que ce paiement implique renonciation à la résiliation du bail acquies.

3) Tous les frais et honoraires exposés par le bailleur pour le recouvrement des sommes impayées et pour toutes poursuites devront être remboursés par le locataire (frais et honoraires déductibles des dépenses et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, dans le cas d'une procédure).

Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Lui rappelant en outre les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, complété par l'Article 27 de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et par l'Article 114 de la Loi du 29 juillet 1998, ainsi libellées:

"I. - Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Le représentant de l'Etat dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1er janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

II. - A compter du 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

III. - A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, l'organisme compétent désigné par le plan départemental pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.

IV. - Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat dans le département incombant au bailleur.

V. - Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

VI. - La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation."

ADRESSE DU FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT

SOLIDARITE LOGEMENT 16 SERVICE FSL
57 RUE LOUIS PERGAUD
BP 394
16000 ANGOULEME

Et rappelant également au signifié, en tant que de besoin, les dispositions des 3 premiers alinéas de l'article 6 de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée par la Loi n°2014-336 DU 24 Mars 2014 visant à la mise en œuvre du droit au logement, lequel article précise :

" Il est créé dans chaque département un fonds de solidarité pour le logement.

Le fonds de solidarité accorde, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article 1er et qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative, ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Le fonds de solidarité pour le logement, dans les conditions définies par son règlement intérieur, accorde des aides au titre des dettes de loyer et de factures d'énergie, d'eau et de téléphone, y compris dans le cadre de l'accès à un nouveau logement. Le fonds de solidarité pour le logement fait connaître son rapport annuel d'activité au ministre chargé du logement. Ce rapport annuel d'activité fait l'objet d'une présentation et d'un débat au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, insistant notamment sur ses bonnes pratiques transposables à d'autres territoires "

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer les lieux immédiatement.

S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Maître Angélique DEENEN-LAURAIN

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

CDT DE PAYER LES LOYERS D'HABITATION (ART.24)

(REMISE DEPOT ETUDE PERSONNE PHYSIQUE)

L'An DEUX MILLE DIX HUIT le NEUF FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

COMMUNE D'AUSSAC VADALLE, dont le siège social est situé Le Bourg à AUSSAC VADALLE (16560),
agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

SIGNIFIE A

Monsieur BARONNET François
52 rue de la République VADALLE
16560 AUSSAC VADALLE

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations
qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :
le nom du destinataire figure sur la boîte aux lettres
Le domicile est confirmé des services de mairie

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons :
Le destinataire est absent momentanément

N'ayant trouvé au domicile du signifié aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte ou de me
renseigner, et n'ayant pu rencontrer le signifié sur son lieu de travail, cet acte a été déposé en notre Etude
sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de
l'acte, et de l'autre côté le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant a été laissé au
domicile du signifié conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été
adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

La copie du présent acte comporte 3 feuilles.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	
D.E.P.	51,48
Art.A444.15	72,20
VACATION	
TRANSPORT	
	7,67
H.T.	131,35
TVA 20,00%	26,27
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	14,89
FRAIS POSTAUX	
	1,90
DEBOURS	
T.T.C.	174,41

Acte soumis à la taxe forfaitaire



Maître Angélique DEENEN-LAURAIN