

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
D'ANGOULEME  
CHAMBRE 4  
Place Francis Louvel  
16000 ANGOULEME  
T : 0545371162(63)**

**JUGEMENT  
REPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Après débats à l'audience publique du tribunal judiciaire d'Angoulême du 4 mai 2022, sous la présidence de Claire BAYLAC, magistrat à titre temporaire exerçant les fonctions de Juge des contentieux de la protection, assistée de NDIAYE Mame, Greffier,

**RG N° 11-22-000194**

**Minute :** *22/310*

**JUGEMENT**

**Du :** 15/06/2022  
51B

**ENTRE :**

**DEMANDEUR :**

Commune d'Aussac-Vadalle

Commune d'Aussac-Vadalle  
61 rue de la république, 16560 AUSSAC,  
Représentée par Monsieur Gérard LIOT

C/  
NAVARLAS Nathalie

**ET :**

**DEFENDEURS :**

Copie exécutoire délivrée à :

Madame NAVARLAS Nathalie  
52 rue de la république, 16560 AUSSAC,  
comparant en personne

Commune d'Aussac-Vadalle

Monsieur NAVARLAS Xavier  
52 rue de la république, 16560 AUSSAC,  
comparant en personne

Copie certifiée conforme délivrée à :

Commune d'Aussac-Vadalle

Madame NAVARLAS Nathalie

Monsieur NAVARLAS Xavier

Le : 17/06/2022

Le présent jugement a été mis à disposition au greffe de la juridiction le 15/06/2022 et signé par Claire BAYLAC, magistrat à titre temporaire exerçant les fonctions de Juge des contentieux de la protection, et par NDIAYE Mame, greffier.



## EXPOSE DU LITIGE

La Commune d'AUSSAC VADALLE a donné en location à Monsieur et Madame NAVARLAS un immeuble à usage d'habitation de type maison de 4 pièces situé 52 Rue de la République à AUSSAC VADALLE ( 16 560 ) suivant acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2018, moyennant un loyer mensuel de 519 € outre 21 € de provision sur charges.

Le 11 avril 2019, de nombreux loyers étant impayés, la Commune d'AUSSAC VADALLE a fait signer à ses locataires un plan d'apurement de la dette et ils ne l'ont pas respecté.

Par courrier recommandé avec avis de réception en date du 27 mai 2021, réceptionné le 29 mai 2021, la Commune d'AUSSAC VADALLE a délivré congé à Monsieur et Madame NAVARLAS pour motifs légitimes et sérieux. Le congé devait prendre effet le 30 novembre 2021.

A l'expiration du délai prévu au congé, Monsieur et Madame NAVARLAS se sont maintenus dans les lieux ce qui a été constaté le Maire de la Commune.

Par acte d'huissier en date du 11 mars 2022, la Commune d'AUSSAC VADALLE a fait assigner Monsieur Xavier NAVARLAS et Madame Nathalie NAVARLAS devant la présente juridiction en son audience du 4 mai 2022 aux fins de voir :

- Déclarer valable au fond et en la forme le congé notifié le 27 mai 2021,
- Déclarer Monsieur et Madame NAVARLAS occupants sans droit ni titre du logement qu'ils occupent 52 Rue de la République à AUSSAC VADALLE et, en conséquence,
- Ordonner la libération des lieux par Monsieur et Madame NAVARLAS et par tous occupants de leur chef,
- Autoriser la requérante à faire procéder à leur expulsion dans les formes prévues par la loi,
- Condamner solidairement Monsieur et Madame NAVARLAS au paiement de la somme de 1.809,29 € avec intérêts légaux de retard à compter de l'assignation et au paiement des loyers échus postérieurement à l'assignation jusqu'au jour du constat de la résiliation, avec intérêts légaux de retard,
- Condamner solidairement Monsieur et Madame NAVARLAS au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 516,77 € à compter de la date à laquelle la résiliation du bail sera constatée et ce, jusqu'à sa libération effective des lieux,
- Condamner solidairement Monsieur et Madame NAVARLAS au paiement de la somme de 500 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive conformément aux dispositions de l'article 1153 du Code civil ;
- Condamner Monsieur et Madame NAVARLAS à régler à La Commune d'AUSSAC VADALLE la somme de 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre sa condamnation aux entiers dépens.

A l'audience du 4 mai 2022, la Commune d'AUSSAC VADALLE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Gérard LIOT, a maintenu l'intégralité des demandes de son assignation et actualisé la dette à la somme de 1.454,05 €. Il a ajouté avoir tenté à plusieurs reprises d'inciter les locataires à trouver un autre logement, avoir vainement réclamé l'attestation d'assurance du logement et les loyers.

Monsieur et Madame NAVARLAS ont reconnu les faits reprochés, exposé avoir vainement fait des demandes de logement social en mettant en exergue la difficulté à trouver un logement, un de leurs enfants étant handicapé. Il se sont par ailleurs dits étonnés du montant de la dette, la pensant plus élevée et souhaiter de toute manière quitter le logement qu'ils occupent.



## MOTIFS DE LA DECISION

### Sur la validité du congé délivré par la bailleresse

L'article 10 de la loi du 06 juillet 1989 prévoit que le contrat de location est conclu pour une durée de 3 ans. Le congé délivré par le bailleur ne peut intervenir qu'à l'expiration du contrat de bail, et après le respect d'un préavis de 6 mois.

Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux. En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

En l'espèce, le congé a été délivré le 27 mai 2021 pour prendre effet le 30 novembre 2021 au motif que Monsieur et Madame NAVARLAS n'avaient pas produit d'attestation d'assurance contre les risques locatifs et n'avaient pas non plus payé la totalité des loyers à terme.

Monsieur et Madame NAVARLAS n'ont pas contesté la validité du congé et se sont maintenus dans les lieux à l'expiration du délai de prévenance.

Il résulte des pièces produites par la bailleresse que Monsieur et Madame NAVARLAS ont rapidement commencé à être en impayé de tout ou partie du loyer et qu'ils sont restés en situation d'impayés en dépit de multiples tentatives de règlement amiable.

Le non-paiement récurrent de tout ou partie du loyer depuis de nombreux mois constitue bien pour la bailleresse un motif légitime et sérieux de ne pas reconduire le bail, de sorte que le congé est parfaitement valide.

En conséquence, le congé reçu le 29 mai 2021 sera validé, avec effet à la fin du bail soit le 30 novembre 2021.

### Sur la demande d'expulsion

Il convient de constater que Monsieur et Madame NAVARLAS se sont maintenus dans les lieux sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

Ce maintien dans les lieux constitue un trouble manifestement excessif auquel il y a lieu de mettre fin en ordonnant la libération des lieux et, faute de départ volontaire, l'expulsion de Monsieur et Madame NAVARLAS, à l'expiration du délai de deux mois à compter de la signification du commandement de quitter les lieux.

Monsieur et Madame NAVARLAS seront par ailleurs solidairement condamnés à payer à la Commune d'AUSSAC VADALLE une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges dûment justifiées et ce, jusqu'à libération effective des lieux.

### Sur la créance du bailleur

En application de l'article 7-a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire a l'obligation d'acquitter les loyers convenus selon le contrat de bail, étant observé que dès lors que l'obligation au paiement est établie, il lui appartient de démontrer qu'il a payé lesdits loyers.



Il ressort du décompte produit à l'audience par le bailleur que la créance au titre des loyers et charges impayés et indemnités d'occupation s'élève à la somme de 1.454,05 € arrêtée au 21 avril 2022 incluant l'échéance du mois de mars 2022.

Par ailleurs, le bail contient une clause de solidarité en cas de pluralité de locataires.

Monsieur et Madame NAVARLAS seront donc solidairement condamnés à verser à la Commune d'AUSSAC VADALLE la somme totale de 1.454,05 € au titre des loyers, charges impayés et indemnités d'occupation arrêtés au 21 avril 2022 incluant l'échéance du mois de mars 2022, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

### **Sur les dommages et intérêts**

Les éléments du dossier ne permettent pas d'établir que la mauvaise foi des époux NAVARLAS soit seule à l'origine de leur maintien dans les lieux et, par ailleurs, la Commune requérante ne justifie pas d'un préjudice résultant d'un manquement fautif des requis.

La demande de dommages et intérêts sera donc rejetée.

### **Sur les demandes accessoires**

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens. Ceux-ci seront donc mis à la charge de Monsieur et Madame NAVARLAS.

Monsieur et Madame NAVARLAS sera également solidairement condamnés à verser à la Commune d'AUSSAC VADALLE la somme de 350 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il convient de préciser que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de droit.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant par décision mise à disposition au greffe et par jugement contradictoire et en premier ressort,

DECLARE valable le congé délivré le 27 mai 2021 par la Commune d'AUSSAC VADALLE à Monsieur Xavier NAVARLAS et Madame Nathalie NAVARLAS ;

CONSTATE que Monsieur Xavier NAVARLAS et Madame Nathalie NAVARLAS sont occupants sans droit ni titre du logement sis 52 Rue de la République à AUSSAC VADALLE , depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021;

ORDONNE, faute de départ volontaire de Monsieur Xavier NAVARLAS et Madame Nathalie NAVARLAS dans les deux mois de la délivrance du commandement de quitter les lieux, leur expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec si nécessaire le concours de la force publique et d'un serrurier ;



CONDAMNE Monsieur Xavier NAVARLAS et Madame Nathalie NAVARLAS à verser à la Commune d'AUSSAC VADALLE une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges, révisable selon les dispositions contractuelles, et à régler à la date d'échéance normale du loyer et ce, jusqu'à la libération effective des lieux ;

CONDAMNE solidairement Monsieur Xavier NAVARLAS et Madame Nathalie NAVARLAS à verser à la Commune d'AUSSAC VADALLE la somme totale de 1.454,05 € ( mille quatre cent cinquante-quatre euros et cinq centimes) au titre des loyers, charges impayés et indemnités d'occupation arrêtés au 21 avril 2022 incluant l'échéance du mois de mars 2022 avec intérêts au taux légal à compter du 11 mars 2022 ;

REJETTE la demande de dommages et intérêts de la Commune d'AUSSAC VADALLE ;

CONDAMNE Monsieur Xavier NAVARLAS et Madame Nathalie NAVARLAS à verser à la Commune d'AUSSAC VADALLE la somme de 350 € ( trois cent cinquante euros) sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur Xavier NAVARLAS et Madame Nathalie NAVARLAS aux entiers dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire du jugement est de droit.

Ainsi jugé les jour, mois et an susdits

En conséquence la République mande et ordonne  
au greffier de Justice sur ce requis de mettre ledit jugement  
en exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs

Le Greffier République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main  
tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte  
lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente grosse certifiée conforme à la  
minute a été signée, revêtue du sceau du Tribunal et délivrée par le  
Greffier du Tribunal Judiciaire soussigné.  
Le Greffier

