

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE  
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE  
MARSEILLE**  
Pôle de Proximité  
CS 70302 - 21 rue Bugeaud  
13331 Marseille cedex 03

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**A UNOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**N° R.G. : N° RG - N°Portalis**

Le Président du Tribunal judiciaire de MARSEILLE a rendu la décision dont la teneur suit :

Affaire:

**S.C.I. P J D'A**

**EN CONSÉQUENCE  
LA REPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE**

Contre:

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

**M P épouse M**

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires, d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la minute a été signée, scellée et délivrée par le greffier soussigné.

Décision du **20 Janvier 2025**

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à :

Jean-didier KISSAMBOU M'BAMBY, eM

Marseille, le 20 Janvier 2025



**Copie certifiée conforme revêtue  
de la formule exécutoire**

sur 12 pages

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE**

**Pôle de Proximité**

**JUGEMENT DU :** 20 Janvier 2025  
**Président :** Madame JEANVOINE, Juge  
**Greffier :** DE ANGELIS,  
**Débats en audience publique le :** 28 Octobre 2024

<b>GROSSE: 2-t} JAN. 2025</b> Le ..... à Me Jean-didier KISSAMBOU M'BAMBY..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....	<b>EXPEDITION :</b> Le ..... à Me ..... Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....
---	---

**N° RG - N° Portalis**

**PARTIES:**

**DEMANDERESSE**

**S.C.I. P J D'A**, dont le siège social est sis

représentée par Me Jean-didier KISSAMBOU M'BAMBY, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

**DEFENDERESSE**

**Madame M P épouse M**

représentée par Me Dominique VALOIS, avocat au barreau de MARSEILLE

## EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 5 novembre 2015, la SCI P J D'A a consenti un bail d'habitation à Mme M M sur des locaux situés au .... à Marseille (13005), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 500 euros et d'une provision pour charges de 50 euros.

Plusieurs litiges ont opposé les parties sur le paiement des loyers d'une part et sur des désordres affectant l'appartement d'autre part.

Par jugement du 17 décembre 2019, le juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de Marseille a notamment :

- Débouté la SCI P J D'A de sa demande en résiliation de bail et en expulsion,
- Condamné Mme M M à payer à la SCI P J d'A la somme de 8.272,31 euros au titre des loyers impayés, jusqu'au mois d'octobre 2019 inclus, à l'exclusion des charges.

Par ordonnance d'incident du 22 octobre 2020, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a radié la procédure d'appel formée par Mme M M contre le jugement du 17 décembre 2019.

Se plaignant à nouveau d'impayés de loyer, la SCI P J D'A a, par assignation délivré le 22 juin 2021, saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Marseille pour notamment faire prononcer la résiliation du bail, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de Mme M M et obtenir sa condamnation au paiement d'indemnité d'occupation et de la somme de 10.520,65 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 11 juin 2021.

Par jugement mixte du 10 février 2022, le juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de Marseille a notamment déclaré l'action de la SCI P J D'A recevable et ordonné la réouverture des débats aux fins d'inviter les parties à présenter leurs observations sur les demandes formulées à titre reconventionnelle par Mme M M, se heurtant à l'autorité de la chose jugée en raison du jugement rendu le 17 décembre 2019.

Par un nouveau jugement mixte du 5 mai 2022, le tribunal de céans a ordonné une réouverture des débats pour inviter Maître VALOIS à produire certaines pièces visées à son dossier de plaidoirie.

Suite à l'apparition d'un nouveau sinistre le 30 septembre 2021, une expertise a été ordonnée par jugement du 15 septembre 2022, afin de déterminer l'origine des désordres évoqués et d'éclairer le tribunal sur l'absence d'efficacité des travaux effectués au mois de septembre 2020.

L'expert judiciaire a rendu son rapport le 2 février 2024.

À l'audience du 28 octobre 2024, la société SCI P J D'A représentée par son conseil, se réfère à ses dernières écritures pour demander au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- Déclarer sa demande recevable et bien fondée,
- Prononcer la résolution judiciaire du bail litigieux,
- Ordonner l'expulsion de Mme M M sous astreinte de 325 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement,
- La condamner à lui payer les sommes suivantes:
  - o 23.020,64 euros au titre des loyers et charges dus de novembre 2019 au 3 mars 2024, avec intérêts au taux légal,
  - o 562,95 euros par mois, indexés sur l'indice du coût de la construction, à titre de l'indemnité d'occupation,
  - o 7.500 euros de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1240 du code civil,
  - o 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens. A titre subsidiaire, laisser les frais d'expertise à la charge du trésor public.

Mme M M, représentée par son conseil, demande au tribunal de :

- Débouter la SCI P J D'A de ses demandes,
- Condamner la SCI P JE D'A à lui payer la somme de 10.000 euros au titre du préjudice de jouissance, ainsi que les dépens,
- A titre subsidiaire, dans l'hypothèse d'une résolution judiciaire du contrat de bail et d'une expulsion :
  - o Accorder les plus larges délais de paiement,
  - o Dire que l'astreinte sera modérée et limitée dans le temps,
  - o Réduire les dommages et intérêts à un montant symbolique,
  - o Réduire l'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
  - o Ordonner un sursis à l'expulsion de 12 mois, renouvelable selon l'évolution de sa condition médicale,
  - o Ordonner un sursis à l'exécution de la décision d'expulsion dans l'attente de la mise en place d'un dispositif de relogement adapté, tenant compte de ses besoins médicaux.

Pour un exposé complet des faits et de la procédure, il est expressément renvoyé aux écritures des parties ainsi que cela est prescrit à l'article 455 du code de procédure civile.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré jusqu'à ce jour, où elle a été mise à disposition des parties au greffe.

## MOTIVATION

### 1. Sur la demande de résiliation du bail, d'expulsion et en paiement de l'arriéré locatif

L'article 1227 du code civil dispose que la résolution d'un contrat peut être demandée en justice. La résiliation du bail n'est d'ailleurs pas sollicitée par les bailleurs sur l'acquisition de la clause résolutoire.

Aux termes de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est notamment obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes

cor:ivenus. De même, l'article 1709 du code civil définit le louage de choses comme « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ». Enfin, l'article 1728 du même code dispose que « le preneur est tenu(, ..) 2 de payer le prix du bail aux termes convenus », et l'article 1184 du code civil (dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016), rappelle le principe selon lequel la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties ne satisfera pas à son engagement.

Il se déduit de l'ensemble de ces dispositions que l'obligation de payer le loyer fait partie des obligations essentielles du locataire, et que le défaut de paiement du loyer pendant plusieurs mois caractérise un manquement contractuel qui, quoique partiel, peut être tenu comme suffisamment grave, au regard de la durée du bail, pour justifier la résolution du contrat aux torts du locataire et son expulsion des lieux.

De jurisprudence constate, l'article 1728 du code civil oblige le preneur à payer le loyer aux termes convenus, sans qu'il puisse se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers.

En l'espèce, Mme M M a déjà été condamnée par jugement du 17 décembre 2019 au paiement de la somme de 8.272,31 euros au titre d'arriéré locatif, arrêté au mois d'octobre 2019.

Malgré le commandement de payer qui lui a été signifié le 15 décembre 2020, Mme M M n'a manifestement pas réglé la dette locative de 5660,39 euros qui y était mentionnée.

La société SCI P J D'A verse ainsi aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 12 mars 2024, mois de mars 2024 inclus, Mme M M lui devait la somme de 23.020,64 euros.

De même, selon décompte du 24 octobre 2024, la SCI P J D'A indique que Mme M M lui devait la somme de 25.717, 11 euros, mois d'octobre 2024 inclus.

Mme M M conteste ce décompte estimant que la franchise de loyer accordée par la SCI P J D'A n'a pas été prise en compte et que les versements effectués par la CAF et elle-même ne ressortent pas tous du décompte du bailleur.

Au regard des pièces versées par Mme M M, il convient en effet de déduire de ce décompte les sommes suivantes

- 281, 14 euros versés par la CAF en février 2020 puis 173 euros versés par la CAF de mars 2020 à juillet 2020 (attestation CAF du 10 décembre 2021) = **1.146,14 euros**
- **300 euros** versés par la locataire le 10 juin 2022 pour le loyer de mai 2022 (capture d'écran de l'ordre de virement à « E-VIR SEPA LOYER 11/05/2022 P )

- 300 euros versés par la locataire en sus de la CAF selon les trois quittances de loyer de février 2022 à avril 2022, soit un totale de **900 euros**.  
**= 2.346,14 euros**

Sur la diminution du loyer, par écrit signé du 8 août 2016 et du 29 janvier 2017, Monsieur P P, gérant de la SCI P J D'A a en effet accepté que Mme M M ne soit pas redevable du complètement de loyer jusqu'à la fin des travaux de la résidence, de divers dysfonctionnements dont l'absence de chauffage depuis 2016, des travaux d'étanchéité, interphone et problèmes électriques de la salle de bain.

Toutefois, le décompte produit par la SCI PJ D'A commence qu'à compter de 2019, de sorte que cet accord, qui a nécessairement un caractère temporaire, ne peut être valablement invoqué jusqu'au 28 octobre 2024.

En effet, il ressort des conclusions d'expertise du 2 février 2024 que plus aucun désordre n'existe dans les locaux loués, tous les travaux ayant été effectué.

Madame M M ne rapporte pas la preuve que les travaux qui justifiaient une baisse du loyer ne sont pas terminés. Les photographies en noir et blanc, ni géolocalisées, ni datées (ou seulement de manière manuscrite), sans précision des pièces de la maison concernées et corroborées par aucun autre élément, ne démontrent en rien la persistance des désordres évoqués dans l'accord.

Les désordres évoqués dans le signalement effectué le 25 mai 2020 au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du département des Bouches-du-Rhône ainsi que le courrier du 17 juin 2020 de la Ville de Marseille visent des travaux à effectuer au niveau du climatiseur, des ventilateurs et du toit en raison de problèmes d'infiltrations d'eau. Ainsi, ces nouveaux désordres sont distincts de ceux évoqués dans l'accord du 8 août 2016 et du 29 janvier 2017.

De la même manière, suite aux dégâts des eaux intervenus le 30 septembre 2021, Mme M M ne rapporte pas la preuve d'un accord conclu avec le bailleur sur la baisse du loyer dans l'attente des travaux de remise en état.

Enfin, si l'accord mentionne « divers dysfonctionnements », Mme M M ne justifie pas de la nature et de la persistance de ces désordres, le terme dysfonctionnement étant trop imprécis pour justifier d'une baisse de loyer sans limite de temps.

Rien ne justifie ainsi une baisse de loyer à compter de 2019.

Par conséquent, Mme M M sera condamnée à payer à la SCI P J D'A la somme de **23.020,64 - 2.346,14 = 20.674,50 euros pour l'arriéré locatif jusqu'au mois de mars 2024 inclus**, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision.

Compte-tenu de ce montant important, mis en perspective avec la durée du bail et l'irrégularité dans le paiement des loyers depuis six ans, la gravité du manquement aux obligations découlant du bail est suffisamment caractérisée, et est de nature à

entraîner la **résolution judiciaire du contrat aux torts exclusifs de Mme M M de manière rétroactive au 3 mars 2024 et son expulsion.**

#### Sur l'indemnité d'occupation

En cas de maintien dans les lieux de la locataire ou de toute personne de son chef malgré la résolution du bail, il convient de la condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant qui sera fixé à **562,95 euros**, dernier montant du loyer selon le décompte.

L'indemnité d'occupation sera payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à condition de notifier par courrier recommandé toute modification de son montant. Cette indemnité court à compter du mois d'avril 2024 et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à la société SCI P J D'A ou à son mandataire.

#### Sur la demande de délai de paiement

L'article 1228 du code civil dispose que *« le juge peut, selon les circonstances, constater ou prononcer la résolution ou ordonner l'exécution du contrat, en accordant éventuellement un délai au débiteur, ou allouer seulement des dommages et intérêts »* et l'article 1343-5 du même code dispose que *« le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues »*.

En l'espèce, Mme M M ne justifie pas avoir repris le paiement des échéances courantes du loyer, ni être en mesure d'assurer le remboursement de l'arriéré locatif dans un délai satisfaisant au regard des intérêts de la bailleuse. Les seuls versements qui apparaissent au décompte sont les versements de la caisse d'allocation familiale.

Au regard de l'importance de la dette locative, et suite à la mise en place d'une saisie-attribution par jugement du 18 janvier 2023 au titre de la première dette de 8.272,31 euros, à hauteur de 82 euros par mois, Mme M M ne démontre pas avoir la capacité financière de respecter deux plans d'apurement simultanément. En effet, il ressort du rapport Solidaires pour l'habitat qu'elle perçoit 906,36 euros par mois, montant insuffisant pour lui accorder des délais de paiement avec un arriéré locatif aussi élevé, en sus du loyer courant et de la somme de 82 euros.

Par conséquent, elle sera déboutée de sa demande de délais de paiement.

#### Sur la demande de délai pour quitter les lieux

Aux termes de l'article L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution, des délais pour quitter les lieux peuvent être accordés par le juge, compte tenu de la situation particulière du locataire.

Certes, M M rapporte la preuve d'une mobilité réduite liée à de grave problème de santé. Toutefois, alors même que le litige opposant les parties perdure depuis 2018 et que la dette locative s'aggrave, M M ne démontre pas avoir entrepris des démarches pour trouver un nouveau logement, adapté à ses problèmes de santé, à son âge et à ses revenus.

Par conséquent, elle sera déboutée de sa demande subsidiaire de délai pour quitter les lieux.

Il convient toutefois de rappeler que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance à la locataire d'un commandement de quitter les lieux en application de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution

### Sur l'astreinte

L'article L 131-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

En l'espèce, la demande d'expulsion sous astreinte apparaît disproportionnée compte tenu des tensions sur le marché locatif dans la ville de Marseille, des problèmes de santé de Mme M M cette dernière étant déjà redevable d'une indemnité d'occupation, et ses demandes de délai de paiement et de délai pour quitter les lieux ayant précédemment été rejetées.

La SCI P J D' sera déboutée de sa demande d'expulsion sous astreinte.

## **2.Sur la demande de dommages et intérêts formulée par la SCI P**

---

### J D'A sur le fondement de l'article 1240 du code civil

Aux termes de l'article 1240 du code civil, « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* ».

L'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action, constitue, en principe, un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages-intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équivalente au dol. Par ailleurs, pour prononcer une condamnation sur ce fondement, il serait nécessaire d'apprécier un préjudice qui ne serait pas déjà réparé par les condamnations sur les dépens ou au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

En l'espèce, la SCI P J D'A ne démontre pas avoir subi un préjudice indépendant du retard de Mme M M dans le paiement des sommes dues, ce retard étant déjà compensé par les intérêts moratoires. De même, la SCI P J D'A ne démontre pas la mauvaise foi de la locataire, laquelle ne se présume pas, Mme M étant en droit de se défendre dans le cadre de la présente procédure, notamment suite au sinistre intervenu le 20 septembre 2021.

La SCI P J D'A sera donc déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

### **3. Sur le préjudice de jouissance sollicitée par Mme M M**

---

L'article 1719 du code civil ainsi que l'article 6nb de la loi de 1989 obligent le bailleur d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien pendant toute la durée du bail.

En l'espèce, Mme M M sollicite un préjudice de jouissance pour la période allant de janvier 2020 à août 2023.

A l'appui de sa demande, elle produit:

- un signalement effectué le 25 mai 2020 au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du département des Bouches-du-Rhône,
- un courrier du 17 juin 2020, dans lequel la ville de Marseille met en demeure la société bailleuse d'effectuer des travaux de remise en état du climatiseur réversible, de remédier aux infiltrations, aménager des ventilations adaptées et assurer l'étanchéité de la toiture.

Toutefois, comme cela a été rappelé par jugement du 10 septembre 2022, la SCI P J D'A a justifié de l'accomplissement de ces travaux, et notamment de la création d'une VMC dans la salle de bain, de reprise du plafond, enduits et peinture, de mise aux normes des tuyaux de plomberie ainsi que des travaux de maçonnerie selon facture du 6 juillet 2020 de 7.700 euros. La SCI P J D'A verse également aux débats une facture du 28 août 2020 justifiant de la pose d'une climatisation, étanchéification des tubes de climatisation, renforcement de la ventilation mécanique du studio et pose d'une plaque de placoplâtre dans le séjour, enduit et peinture.

L'ensemble des désordres décrit dans le signalement le 25 mai 2020 ont ainsi été réparés.

Suite aux dégâts des eaux intervenus le 30 septembre 2021, une expertise a ensuite été ordonnée par jugement du 10 septembre 2022 pour évaluer ces nouveaux désordres.

Or, il ressort de l'expert judiciaire du 2 février 2024 qu'il ne subsiste plus aucun désordre dans le logement litigieux. Mme M a elle-même confirmé que l'appartement était désormais habitable. L'expert précise que l'ensemble des travaux de reprise ont déjà été effectués par le bailleur, à savoir:

- Réfection partielle de la toiture avec changement de tuiles et pose de film isolant,
- Reprise des désordres en octobre 2020 provoqués par la fuite de climatisation en juillet 2021,
- Reprise des désordres consécutifs à la fuite de climatiseur de 2021 avec une aide financière donnée à Mme M en complément de l'indemnisation de l'assurance,
- Réparation des dommages relatifs à la fuite de 2021 effectuée en août 2023.

Certes, un délai 23 mois sépare les dégâts des eaux de septembre 2021 et les travaux d'août 2023. Toutefois, les désordres allégués ne rendent pas l'appartement inhabitable. Mme M ne produit aucun élément de preuve permettant d'évaluer la gravité de la fuite et les conséquences sur son quotidien. Ainsi elle ne démontre pas l'existence d'un préjudice lié à ce délai dans la réalisation des travaux. Les photographies prises par elle-même, en noir et blanc, ni géolocalisées, ni datées (ou de manière manuscrite), ne suffisent pas à rapporter la preuve de ces désordres.

De la même manière, Mme M M ne rapporte pas la preuve des désordres allégués au niveau de la porte d'entrée, et des parties communes, qui ne relèvent d'ailleurs pas de la responsabilité exclusive de la SCI P J D'A.

Par conséquent, faute de rapporter la preuve de désordres persistants relevant de la responsabilité de la SCI P J D'A et d'un préjudice en découlant, Mme M M sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

#### **4. Sur les frais du procès et l'exécution provisoire**

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens; dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée.

L'équité et la situation économique déséquilibrée entre les parties, en particulier la précarité de la locataire, commandent de condamner Mme M M et la SCI P J D'A au partage des dépens par moitié et de dire que chaque partie conservera les frais non compris dans les dépens, en application des dispositions précitées.

Selon l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Toutefois, selon l'article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu du montant et de l'ancienneté de la dette, de l'absence totale de reprise du paiement des loyers depuis l'assignation et de l'ancienneté du litige, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

#### **PAR CES MOTIFS,**

**Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,**

**PRONONCE** la **résiliation judiciaire du bail d'habitation** conclu le 5 novembre 2015 entre la société SCI P J D'A, d'une part, et Mme M M, d'autre part, concernant les locaux situés au ...à Marseille (13005),

**DIT** que cette résiliation prendra effet de manière rétroactive à **compter du 3 mars 2024**, date d'arrêt du décompte pour la fixation de l'arriéré locatif,

**ORDONNE** par conséquent à Mme M M de libérer de sa personne, de ses biens, ainsi que de tous occupants de son chef, les lieux situés au ...à Marseille (13005) ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement,

**DEBOUTE** en revanche la SCI P JE D'A de sa demande d'assortir l'expulsion d'une astreinte,

**DIT** qu'à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec l'assistance de la force publique,

**DIT** que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

**DEBOUTE** Mme Ma M de sa demande de délai pour quitter les lieux,

**RAPPELLE** toutefois que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux,

**CONDAMNE** Mme M M à payer à la société SCI P J D'A la somme de **20.674,50 euros** au titre de l'arriéré locatif arrêté au 3 mars 2024, mois de mars 2024 inclus,

**CONDAMNE** Mme M M au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, soit **562,95 euros** (cinq cent soixante-deux euros et quatre-vingt-quinze centimes) par mois,

**DIT** que cette indemnité d'occupation se substitue au loyer à compter du mois d'avril 2024, l'arriéré locatif s'arrêtant au mois de mars 2024,

**DIT** que cette indemnité d'occupation est payable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à condition de notifier par courrier recommandé toute augmentation du montant, et ce jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés à la bailleresse ou à son mandataire,

**DIT** n'y avoir lieu d'octroyer des délais de paiement à Mme M M, sans préjudice des délais qui pourraient lui être accordés dans le cadre d'une procédure de surendettement,

**DÉBOUTE** la société SCI P J D'A de sa demande de dommages et intérêts au titre de l'article 1240 du code civil,

**DÉBOUTE** Mme M M de sa demande de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance,

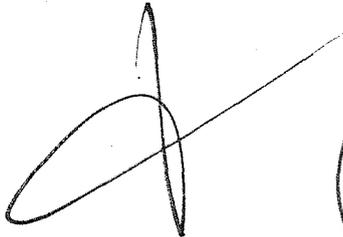
**DEBOUTE** la société SCI P J D'A de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et dit que chaque partie conservera la charge de ses frais irrépétibles,

**CONDAMNE** Mme M M et la SCI P J D'A aux dépens, à part égale chacun, comprenant notamment le coût de l'assignation du 22 juin 2021 et de l'expertise judiciaire,

**DIT** n'y avoir lieu d'écartier l'exécution provisoire de droit de la présente décision,

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 20 janvier 2025, et signé par le juge et la greffière susnommés.

La Greffière



La Juge

