

JCM

De : "IRENE REZZI" <amos@gmx.fr>
À : "Aejc" <aejc@laposte.net>
Envoyé : lundi 13 mai 2013 17:03
Joindre : Lettre Marie.doc
Objet : IRENE MA LETTRE POUR VOTRE DEFENSE
Monsieur MARIE,

Je viens de rédiger une lettre à l'attention de votre avocat.

C'est ma plaidoirie pour vous défendre.

Il faut absolument prouver votre paiement d'avance des loyers et d'après les documents que je cite en couleur verte, vous prouvez un paiement de 16 200 €.

Lisez bien attentivement ma lettre.

D'après les documents il apparait un premier arrangement de un an à 1350 € par mois, ce qui fait 16200 € en un an, somme que vous avez versées à la vente

Mais après le bail a été signé à 500 € par mois , les 16200€ versés représentent donc: $16200 : 500 = 32,4$ mois de loyers payés à 500 € !!!

Donc, à partir de février 2010, vous avez payés d'avance 32,4 mois de loyer à 500 € par mois!!!

Fournissez également toutes les preuves de paiement à M. AIT ABBAS!!!

Amicalement,

IRENE REZZI

13/05/2013

CONTRAT

1

Monsieur D'ANTONI Baldasare

Le 14 décembre 2009

Monsieur MARIE Jean-Claude

Maître PELLETER
Notaire associé
31, Cours Pierre PUGET
13006 MARSEILLE
Fax : 04 91 37 34 91

Réf : Vente à réméré MARIE/ D'ANTONI

Obj : Accords passés entre Mr D'ANTONI et moi-même

Cher Maître,

Ce courrier remplace et annule tout courrier précédent cette date.

Monsieur MARIE vend EN REMERE sa maison de Marignane, 8 rue Donat Pétenatti.

Le taux d'intérêt par année devra être calculé par le Notaire afin d'éviter un taux usuraire sur les prêts de particuliers. Un accord est possible pour 8%.

Le délai du réméré sera de cinq ans maximum conformément à la loi, mais Mr MARIE pourra racheter à compter de la première année courante.

Le prix de vente en REMERE est 325 000 € conforme à la renonciation de la préemption de la Mairie.

Un loyer mensuel de 1350 € par mois sera retenu lors de la vente pour une durée de un an (16 200 €) et sera réglé au cours de la vente par avance à Mr D'ANTONI.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, ou documents complémentaires dont vous pourriez avoir besoin, en sus du dossier que vous possédez déjà.

Nous vous demandons de nous fournir le montant des honoraires à verser en votre étude au cours de cette vente afin que Monsieur D'ANTONI puisse prévoir avec la Banque.

Veuillez agréer, cher Maître, nos salutations distinguées.

Monsieur MARIE Jean-Claude

Lu et approuvé


Monsieur D'ANTONI Baldasare

Lu et approuvé


DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 2 ans ans commençant à courir le 1^{er} mai 2010 et se terminant le 29 février 2012 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement , trimestriellement (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) cinq cent Euros mois plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) le locataire devra payer

l'eau qui com somme et l'électricité le gaz et son téléphone

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 20^e février, de chaque année en tenant compte de la variation de la moyenne des 4 derniers indices trimestriels du coût de la construction publiés par l'INSEE ; moyenne des 4 indices de base année 2010.

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) 1 mois x cinq cent Euros correspondant à 1 mois de loyer.

Clause de Travaux

Le locataire (1) propriétaire exécutera les travaux ci-après décrits : la porte d'entrée le volet de la fenêtre le plafond du petit local et des vitres cassés affouir Bruit - Vou assurance

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de le même pendant 1 an pendant 1 ans mois.

Clause Particulière

les parties reconnaissent que deux ans de loyer d'avance ont été payés - D. Boute

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance clé(s)

RAYÉS NULS

FAIT A Manquonne LE 20.2.2010
en 2 originaux dont un pour chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION.

D. Boute
Monsieur Boute
81, Av. Du Général De Gaulle
13700 MARIGNANE

Jean Claude Dur

(1) Loyer la mention initiale.

COMPTES ENTRE Monsieur D'ANTONI Baldasare et Monsieur MARIE Jean-claude

~~Le 9 décembre 2009~~ le 20 Janvier 2010 =

Les parties sont d'accord sur le montant total de la somme à déduire sur le prix de vente de la maison que Monsieur MARIE vend à Monsieur D'ANTONI, 8 rue Donat Petenetti, 13700 MARIIGNANE)

vendu à Monsieur D'antoni: Boulevard 31 avenue du général Salou

Il sera déduit du prix total de vente au bénéfice de la D'ANTONI les sommes suivantes :

- 1) Accords sous seing privé entre les parties : *184142 €* ~~147965 €~~
compris dans cette somme un verse de loyer + les intérêts
- 2) Paiement loyer par Monsieur MARIE à Monsieur D'ANTONI
Une année de loyer à venir soit..... 1350 €/mois x 12 mois = *16200 €*

MONTANT TOTAL DE LA SOMME A DEDUIRE SUR LE PRIX DE VENTE ~~147965~~
~~147965~~ €
184142 EUROS

hypothèque 70000
payé dette 88335
intérêts 12000
verse de loyer 16200 }
hypothèque 607
notaire bruts 340

- 184142 -

TRIBUNAL D'INSTANCE de
MARTIGUES

Minute N° 136

RG N° 11-12-000550

JUGEMENT DU 12 FÉVRIER 2013

75

DEMANDEUR(S) :

D'ANTONI Baldasare

C/

MARIE Jean-Claude

Monsieur D'ANTONI Baldasare

né le 29/10/1929 à Marignane

31 avenue du Général Raoul Salan, 13700 MARIGNANE,

représenté(e) par Me POGU Marie-France, avocat au barreau de AIX
EN PROVENCE

Monsieur AIT ABBAS Djemel intervention volontaire

29 av. J. Moulin, 13730 ST VICTORET,

assisté de Me POGU Marie-France, avocat au barreau de AIX EN
PROVENCE

DÉFENDEUR(S) :

Expédition délivrée le

à

Monsieur MARIE Jean-Claude

né le 27/09/1942 à Marignane

8 rue Donat Péténatti, 13700 MARIGNANE,

représenté par Cab. Bensa & GIBBERT, avocat au barreau de
MARSEILLE

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Laurence VOYTEL

Greffier : Edwige CHEVALLIER

Grosse délivrée le

à

PROCÉDURE :

Date de la première audience : 4 Décembre 2012

Date des débats : 4 décembre 2012

Date du délibéré : 12 Février 2013

DÉCISION :

Par décision contradictoire et en premier ressort
prononcée en audience publique



Par assignation en référé du 24 janvier 2012, Monsieur D'ANTONI Baldasare a fait citer Monsieur MARIE Jean Claude aux fins de constater l'acquisition de la clause résolutoire incluse dans le bail en date du 20 février 2010 et en conséquence prononcer la résiliation du bail, ordonner l'expulsion de Monsieur MARIE et celle de tous occupants de son chef, le condamner à lui régler par provision la somme de 6 000 euros représentant les loyers impayés, 1 000 euros mensuels à titre de l'indemnité d'occupation et 1 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par ordonnance de référé du 26 juin 2012, le Juge des Référé s'est déclaré incompétent en raison de l'existence de contestations sérieuses, a renvoyé la cause et les parties devant le Juge du Fond à l'audience du 04 décembre 2012 et a enjoint chacune des parties à produire devant le Juge du Fond son exemplaire du bail en original.

Enfin, le Juge des Référé a dit que le sort des dépens et des frais irrépétibles sera tranché par le Juge du Fond.

A l'audience, Monsieur AIT ABBAS Djemel est intervenu volontairement et sollicite les mêmes demandes que Monsieur D'ANTONI sauf à porter la somme due à 11 600 euros, à porter l'article 700 du Code de Procédure Civile à la somme de 1 500 euros et à solliciter l'exécution provisoire.

Monsieur D'ANTONI fait valoir avoir conclu en date du 20 février 2010 avec Monsieur Jean Claude MARIE un bail d'habitation portant sur des locaux sis à MARIGNANE 8 rue Donat Péténatti pour un loyer mensuel de 500 euros, pour une durée de deux ans commençant à courir le 1er mars 2010 et se terminant le 29 février 2012.

Il fait valoir que Monsieur MARIE ne règle plus ses loyers depuis février 2011, qu'un commandement de payer lui a été délivré le 03 novembre 2011 sans succès.

Monsieur MARIE sollicite le débouté des demandes relatives à la résiliation du bail et à l'expulsion.

Il fait valoir avoir envoyé des mandats cash à Monsieur AIT ABBAS.

Il indique que Monsieur D'ANTONI a profité de sa situation financière pour lui acheter son bien immobilier issu d'une succession à un prix inférieur à sa valeur vénale le 19 février 2010 pour un montant de 325 000 euros payé par l'acquéreur pour un montant de 178 419 euros par compensation avec le montant qu'il devait à l'acquéreur.

Il indique que cette vente avait été consentie en contrepartie d'une gratuité de loyer pendant deux ans et que le contrat de bail a été conclu devant le notaire.

Monsieur D'ANTONI conteste formellement les dires de Monsieur MARIE.

Monsieur AIT ABBAS a acquis ledit bien le 26 juin 2012.

MOTIVATION

Suivant acte notarié du 19 février 2010 établi par Maître PELLETIER Claude, notaire associé à MARSEILLE, Monsieur MARIE Jean Claude a vendu à Monsieur D'ANTONI Baldasare un bien immobilier sis 8 rue Donat Péténatti 13700 MARIGNANE pour un montant de 325 000 euros.

L'acte de vente prévoit une réserve de réméré au terme de laquelle le vendeur se réservait pendant un délai de trois ans c'est-à-dire jusqu'au 19 février 2013 la faculté de réméré prévue aux articles 1659 et suivants du Code Civil.

L'acte indique que l'acquéreur aura la jouissance du bien, en ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation à compter du jour de la vente .
Les parties rappellent que la maison est louée au rez-de-chaussée à la SCI LES LAVANDES et au premier étage à Monsieur BRUN Jean-Sébastien.

En conséquence, et contrairement aux affirmations de Monsieur MARIE, l'acte de vente ne comprend aucune précision sur une éventuelle location à titre gratuit pendant deux ans au vendeur.

L'ordonnance de référé du 26 juin 2012 a enjoint à Monsieur MARIE à verser aux débats son exemplaire du bail original ;

Par courrier reçu au greffe le 21 juin 2012 Monsieur MARIE expose qu'il n'est pas en mesure de s'exécuter au motif qu'il aurait remis ce document à l'huissier et qu'il ne lui aurait pas restitué.

L'ordonnance mentionne que les parties ne contestent pas l'existence de deux originaux différents du même bail.

Par conclusions, Monsieur D'ANTONI conteste cet élément.

Les parties produisent chacune un contrat de bail en original.

Celui produit par Monsieur D'ANTONI stipule au titre des conditions particulières que " la porte d'entrée, les volets de la fenêtre, le plafond du petit local et des vitres cassées affaire BRUN voir assurance a ces frais

en conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré(1) de même pendant un an - pendant un an

clause particulière le locataire Jean Claude MARIE devra rembourser à d' ANTONI les travaux ci-dessus "

" fait à Marignane le 20-2-2010 en 2 originaux dont 1 pour chaque signataire et 1 pour l'enregistrement".

Chacune des parties a signé.

Monsieur MARIE produit un bail en original qui comporte les mêmes mentions sauf en ce qui concerne la clause particulière qui indique " les parties reconnaissent que deux ans de loyers d'avance sont payés".

Le bail est signé des deux parties.

La signature de Monsieur D'ANTONI apparaît à la suite de cette clause particulière alors qu'elle n'apparaît pas à la suite de la clause particulière du bail produit par Monsieur D'ANTONI.

Cependant, la clause particulière du contrat produit par Monsieur MARIE n'est pas de la même écriture que le reste des mentions manuscrites.

En revanche, n'apparaît pas sur cet exemplaire la mention de la clause particulière du bail produit par Monsieur D'ANTONI.

Il résulte de la date des deux baux produits que le contrat a été signé le 20 février 2010 alors que la vente du bien a été réalisée le 19 février 2010.

Aucune mention particulière sur le paiement d'avance de deux années de loyers n'apparaît dans l'acte notarié de vente.

Les clauses particulières des deux baux produits sont contradictoires sans qu'aucune des parties n'apporte la preuve de la prédominance de telle clause sur telle autre.

Le bail produit par Monsieur MARIE fait apparaître clairement que la clause particulière n'a pas été rédigée par la même personne que celle qui a porté les autres mentions manuscrites.

La couleur de l'encre du stylo est différente.

Cependant, le bail produit par Monsieur MARIE ne comporte aucune preuve d'un quelconque effacement de la clause particulière insérée dans le contrat produit par Monsieur D'ANTONI.

S'il est troublant que le bail produit par Monsieur MARIE comporte la signature de Monsieur D'ANTONI à la fin de la clause particulière en sus de la signature de Monsieur D'ANTONI en fin de bail, ce seul bail n'apporte pas la preuve que Monsieur MARIE a versé par avance deux années de loyers alors que parallèlement :

- Monsieur D'ANTONI produit l'original d'un bail ne comportant pas cette mention,
- Monsieur MARIE n'apporte pas la preuve de ce paiement par la production d'un justificatif,
- Monsieur D'ANTONI a délivré un commandement de payer les loyers depuis février 2011, soit un an après la signature du contrat de location et alors que le bail produit par Monsieur D'ANTONI fait état d'incidences sur le loyer pendant un an de travaux à réaliser,
- Monsieur MARIE écrivait au Tribunal que l'huissier aurait perdu son bail en original alors qu'il produit un bail à l'audience de Fond.

En conséquence, Monsieur MARIE n'apporte pas la preuve d'un paiement par avance de deux années de loyers.

Il y a lieu de dire et juger valable le bail produit par Monsieur D'ANTONI, sauf la clause particulière.

Le commandement de payer du 03 novembre 2011 signifié à Monsieur MARIE visant la clause résolutoire insérée dans le bail, fait mention de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 .

L'assignation en date du 24 janvier 2012 a été régulièrement dénoncée à la Sous Préfecture d'ISTRES .

En conséquence, le Tribunal constate l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail à compter du 4 janvier 2012 et ordonne l'expulsion de Monsieur MARIE Jean Claude ainsi que de tous occupants de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est.

Une indemnité d'occupation est due par Monsieur MARIE à compter de cette date et est fixée au montant du loyer contractuel augmentée des charges et révisée selon le bail .

Le bien immobilier a été vendu en date du 26 juin 2012 à Monsieur AIT ABBAS Djemel.

En conséquence, Monsieur MARIE est redevable envers Monsieur D'ANTONI des loyers de février 2011 à février 2012, le loyer étant à échoir.

Il résulte des notifications de la CAF qu'elle a versé le 17 juin 2012 à Monsieur D'ANTONI la somme de 1589,58 euros correspondant aux allocations logement d'un montant mensuel de 264,93 euros de janvier à juin 2012.

Il reste donc du à Monsieur d' ANTONI la somme de 4 410,42 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Monsieur AIT ABBAS a acquis le bien loué le 26 juin 2012.

Il y a lieu de constater l'intervention volontaire de Monsieur AIT ABBAS Djemel dans la cause et de la recevoir.

L'indemnité d'occupation est donc due à ce dernier par Monsieur MARIE à compter de cette date soit, à la date du jugement, de juillet 2012 au 12 février 2013 soit 7 mensualités de 500 euros soit 3500 euros et 200 euros pour le mois de février 2013 arrêté au 12 soit une somme total de 3700 euros.

Il convient de déduire le montant de l'allocation logement de juillet 2012 soit 264,93 euros ainsi que les mandats cash pour les mois de juillet, août, octobre décembre 2012 pour un montant de 237,69 euros par mois soit 950,76 euros.

Il reste donc du au 12 février 2013 la somme de 2749,24 euros.

Monsieur MARIE est condamné à payer à Monsieur d' ANTONI et à Monsieur AIT ABBAS Djemel la somme de 300 euros à chacun des demandeurs sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Il est condamné aux entiers dépens.

Le surplus des demandes est rejeté.

Tenant la nature du litige et les conséquences qu'aurait l'exécution provisoire pour Monsieur MARIE, il n'y a pas lieu à ordonner l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Par jugement contradictoire rendu publiquement en premier ressort par mise à disposition au greffe,

CONSTATE et DECLARE recevable l'intervention volontaire de Monsieur AIT ABBAS Djemel,

DIT et JUGE que le bail valable est celui produit par Monsieur D'ANTONI Baldasare, sauf la clause particulière,

CONSTATE l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le bail du 20 février 2010 et
CONSTATE la résiliation du bail à compter du 04 janvier 2012,

ORDONNE l'expulsion des lieux loués 8 rue Donat Péténatti 13700 MARIGNANE de Monsieur MARIE Jean Claude et de tous occupants de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est,

CONDAMNE Monsieur MARIE Jean Claude à payer à Monsieur d'ANTONI Baldasare une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer contractuel augmentée des charges et révisable selon les dispositions du bail du 04 janvier 2012 au 26 juin 2012 soit une somme de 4 410,42 euros,

CONDAMNE Monsieur MARIE Jean Claude à payer à Monsieur AIT ABBAS DJEMEL une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer contractuel augmentée des charges et révisable selon les disposition du bail à compter du 27 juin 2012 jusqu'à complète libération des lieux de laquelle sera déduite la somme de 2 749,24 euros,

DEBOUTE du surplus des demandes,

CONDAMNE Monsieur MARIE Jean Claude à payer à Monsieur D'ANTONI Baldasare et à Monsieur AIT ABBAS DJEMEL la somme de 300 chacun au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

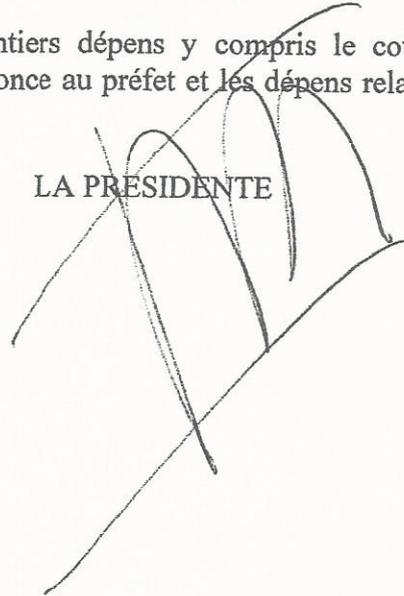
REJETTE la demande au titre de l'exécution provisoire,

CONDAMNE Monsieur MARIE Jean Claude aux entiers dépens y compris le coût du commandement de payer du 03 novembre 2011 ,la dénonce au préfet et les dépens relatifs à l'assignation en référé .

LA GREFFIERE



LA PRESIDENTE





Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Sous-Préfecture d'Istres
Bureau de la Cohésion Sociale
Expulsions Locatives

Istres, le 6 AVR. 2016

Tél : 04 42 86 57 32

Accueil Téléphonique :

9h00 -- 12h00 -- 14h00 -- 16h00

Courriel :

sp-istres-exp-loc@bouches-du-rhone.gouv.fr

Réf : 112-0068

Affaire suivie par : Mme VALIENTE

Madame,

Par jugement en date du 12/06/2014, le Tribunal d'Instance de Martigues a prononcé l'expulsion locative de Monsieur Jean-Claude MARIE du logement situé, 8, rue Donat Péténatti-Etage 1 à MARIIGNANE

Le 1^{er} octobre 2014, le bailleur, Monsieur Djemel AIT ABBAS, par l'intermédiaire de Maître SCHELOUCH a sollicité le concours de la force publique en vue d'obtenir l'exécution de cette décision judiciaire. Le 28 janvier 2015, j'avais suspendu ma décision d'octroyer le concours de la force publique pour tenir compte, ainsi que vous m'en aviez informé, de la mise en place d'une mesure de tutelle.

Le 20 octobre 2015, je vous ai fait part de ma décision de réactiver le concours de la force publique à compter du 2 avril 2016. Je vous indiquais que cette période devait être mise à profit pour trouver une solution de relogement pour l'intéressé. Je constate aujourd'hui que la situation n'a pas évolué.

Je ne méconnaissais pas la décision de la commission de médiation des Bouches-du-Rhône qui a accordé, en raison de la procédure d'expulsion dont il fait l'objet, le statut de DALO à Monsieur Jean-Claude MARIE. Je proposerai sa candidature sur un logement de type 1 ou 2 dès qu'une opportunité se présentera.

Au demeurant, je vous informe que j'ai décidé de suspendre provisoirement le concours de la force publique pour permettre à Monsieur Jean-Claude MARIE de trouver une solution de relogement. Je vous invite à l'accompagner activement dans cette démarche.

J'ajoute que je ne peux accepter les propos agressifs que vous avez tenus, d'une part auprès des services de police qui vous ont avisée de l'imminence de l'exécution du concours de la force publique, et, d'autre part, à mon égard en menaçant « d'alerter la presse sur le scandale ».

Je vous prie d'agréer, Madame, l'assurance de ma considération.



Madame Irène REZZI

Les Gradis

13490 JOUQUES



Le Sous-préfet d'Istres,

Jean-Marc SENATEUR