

Boulogne Billancourt, le 11 juillet 2017

TRIBUNAL D'INSTANCE DE  
BOULOGNE BILLANCOURT

35 rue Paul Bert  
92100 Boulogne Billancourt  
Tél. : 01 46 03 08 17

Monsieur le Bâtonnier  
du Barreau de Paris

Ordre des Avocats

11, place Dauphine  
75053 PARIS Cedex 01



Monsieur le Bâtonnier,

Vous n'ignorez pas les difficultés dans lesquelles se trouvent les tribunaux d'instance du département des Hauts de Seine et en particulier celui de Boulogne-Billancourt, où vos confrères sont nombreux à plaider.

Dans un esprit d'amélioration des délais de traitements des dossiers, et dans le prolongement des réflexions sur la justice prédictive, il nous est apparu opportun de recourir de manière plus fréquente aux Conciliateurs de Justice, dans les domaines où la décision attendue est souvent sans surprise.

Il est en ainsi des affaires venant devant notre juridiction en référés mais également au fond concernant la constatation d'acquisition de la clause résolutoire d'un bail, sans aucune autre demande.

Lorsque les parties conviennent du montant de la dette locative et que des délais de paiement sollicités ont de fortes chances d'être accordés selon la jurisprudence habituelle, la voie de la conciliation semble un choix rapide et avantageux pour les deux parties.

A cet effet, nous proposerons lors de chaque audience au fond et en référés à compter du mois de septembre 2017 la présence d'un conciliateur de justice qui, sur délégation du Président, procédera à une tentative de conciliation des parties qui le souhaitent en particulier dans le cas susvisé. Vous trouverez ci-joint le modèle du procès-verbal d'accord qui sera alors utilisé par le Conciliateur, similaire à celui déjà pratiqué par le T.I. de Colombes.

Le procès-verbal de conciliation sera homologué à l'audience et recevra force exécutoire, évitant ainsi aux parties les délais d'attente du délibéré. En cas d'échec de la conciliation, le litige sera examiné à l'audience et l'affaire reprendra son cours. Par ailleurs, les Conciliateurs de Justice pourront bien évidemment être saisis spontanément et directement par les parties pour faire constater ce même accord, évitant ainsi les délais d'audiencement.

Je vous saurai gré de bien vouloir diffuser cette information à l'ensemble des membres de votre Barreau, en espérant que cette initiative recevra vos encouragements.

Je vous prie de croire, Monsieur le Bâtonnier, en l'assurance de ma respectueuse considération.

Viviane BRETHENOUX  
Vice-Présidente  
chargée de l'administration

pièce jointe : modèle de procès-verbal d'accord





**TRIBUNAL D'INSTANCE  
de Boulogne-Billancourt  
35 rue Paul Bert  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT**

N° RG  
Minute n°

**PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT D'ACCORD  
ENTRE LES PARTIES A L'AUDIENCE**

(articles 128 et suivants du code de procédure civile, article  
384 al.3 du code de procédure civile, articles 829 et suivants  
du code de procédure civile, et article R 123-13 du COJ)

Audience publique du .....  
présidée par .....,  
assistée de ....., greffier,

**Demandeur**

.....  
demeurant .....  
assisté ou représenté par .....

**Défendeur 1**

.....  
demeurant .....  
assisté ou représenté par .....

**Défendeur 2**

.....  
demeurant .....  
assisté ou représenté par .....

A l'audience de ce jour, après avoir recueilli l'accord des parties, le Président a délégué la tentative de conciliation au Conciliateur de Justice, M.....

Il a été convenu ce qui suit :

### Exposé du litige

Le demandeur a donné en location au(x) défendeur(s) un logement sis à.....  
.....  
suivant acte de bail sous seing privé en date du.....

Par exploit d'huissier en date du ....., le bailleur a fait délivrer aux locataires un **commandement** d'avoir à payer la somme due au titre des loyers échus.

Le bailleur a, par assignation en date du ....., **fait assigner** son/ses locataire(s) afin d'obtenir :

- la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ;
- l'expulsion du/des locataire(s) et de tous occupants de son/leur chef, avec l'assistance de la force publique et si besoin d'un serrurier, ainsi que la séquestration aux frais et risques du/des locataire(s) ;
- la condamnation solidaire du/des défendeur(s) à lui verser à titre provisionnel :

- \* la somme de ..... € à valoir sur le montant des loyers dus;
- \* une indemnité d'occupation mensuelle jusqu'à la libération des lieux;
- \* la somme de .....€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

L'assignation a été dénoncée au Préfet deux mois avant la date de l'audience, soit le.....

La CCAPEX (ou la CAF) a été saisie, le cas échéant, deux mois avant la date de l'assignation, soit le.....

### Devant le conciliateur,

Le bailleur **actualise le montant de la créance** à la somme de .....€ **arrêtée au mois** de .....inclus.

**Le bailleur ne s'oppose pas à la suspension de la clause résolutoire et à l'octroi de délais de paiement.**

Le(s) locataire(s),.....  
comparant(s) en personne, reconnaissent les impayés et sollicite(nt) la suspension de la clause résolutoire et des délais de paiement de .....**€ par mois**, en plus des loyers courants.

Après un échange d'observations, les parties sont parvenues à se concilier et ont arrêté les conventions suivantes, desquelles, sauf exécution immédiate, il leur sera délivré des extraits revêtus de la formule exécutoire

### Les parties constatent,

- la recevabilité de la demande suite à la notification au Préfet et à la CCAPEX dans les délais légaux ;
  - que le bail contient une clause résolutoire ;
  - que le commandement de payer est régulier et n'a pas été suivi d'effet dans les deux mois de sa délivrance,
  - que les parties sont d'accord sur de nombreux points (montant de l'arriéré locatif, octroi de délais de paiement, apurement de la dette dans des délais raisonnables),
- que, dès lors une conciliation est opportune sur le fondement des articles 21, 128 et suivant du code de procédure civile ;

**Les parties s'accordent sur les points suivants:**

- le **montant de la dette locative** est fixé à la somme de .....€, correspondant aux loyers et aux charges dus, arrêtés **au mois de**.....inclus.
- les effets de l'acquisition de la clause résolutoire sont suspendus, dans la mesure des délais négociés et convenus entre les parties;
- le(s) défendeur(s) s'engagent à s'acquitter solidairement de la dette locative ainsi fixée **par**..... **versements mensuels** de .....€, suivis d'un .....**ème versement** soldant la dette en principal, frais et intérêts, chaque versement devant être payé en plus du loyer courant et des charges et ce, à la même date que le loyer courant;

Si le(s) défendeur(s) se libère(nt) dans le délai et selon les modalités sus-indiqués, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais produit ses effets.

Il est rappelé qu'à défaut du paiement d'une seule mensualité ou du loyer courant, la totalité de la dette deviendra exigible et la clause résolutoire reprendra ses effets ;

Dans ce cas:

- à défaut d'avoir volontairement quitté le logement deux mois après la signification du commandement d'avoir à quitter les lieux, le(s) défendeur(s) sus-nommé(s) pourra (ont) **être expulsé(s)** des lieux sus-indiqués ainsi que tous occupants de son/leur chef avec, si besoin, l'assistance de la force publique et d'un serrurier, les meubles meublants pouvant être séquestrés aux frais et risques du ou des locataires, cette expulsion devant respecter les délais et modalités prévus aux articles L412-1, L433-1, R412-1 et R413-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- le(s) défendeur(s) devra (ont) payer solidairement à la partie demanderesse **une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant indexé du loyer augmenté des charges courantes** à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux, caractérisée par la remise des clefs.

- les parties conviennent de l'application immédiate du présent procès-verbal ;
- la partie demanderesse renonce au surplus de ses demandes;
- le(s) défendeur(s) prend (nent) en charge in solidum la somme de .....€ **au titre des frais irrépétibles** engagés par la partie demanderesse à l'occasion du présent litige ainsi que les dépens dont le coût du commandement de payer, l'assignation et la notification au préfet.

Le procès-verbal a été lu aux parties et le Juge a ordonné l'apposition de la formule exécutoire.

**Le Demandeur**

**Le(s) Défendeur(s)**

**Le Greffier**

**Le Juge**

*Bon pour obtenir  
l'apposition de la  
formule exécutoire*

**Le Conciliateur de Justice**

