

RG N° 11-10-000660

Minute :

JUGEMENT

Du : 14 septembre 2010

B [REDACTED] JAWED

C/

EL HATTAB EL BRAHIMI
Zohra

Copie exécutoire le : 19.10.10

Me HAFIZ Chems-eddine
Me STAMBOULI Mylène

Expédition conforme le :

19/10/10 à :
- Mme EL HATTAB
EL IBRAHIMI

Extrait du jugement du Tribunal d'Instance
du 16^{ème} Arrondissement de Paris

DEMANDEUR :

Monsieur BERERHI JAWED
22 bis rue Jouvenet,
75016 PARIS,
représenté par Me HAFIZ Chems-eddine, avocat du barreau de
PARIS, avocat du barreau de Paris 122 avenue des Champs
Elysée 75008 PARIS

DEFENDEUR :

Madame EL HATTAB EL BRAHIMI Zohra
22 bis rue Jouvenet
75016 PARIS,
assistée de Me STAMBOULI Mylène, avocat au barreau de
PARIS 10 rue Saint Augustin 75002 PARIS désigné au titre de
l'aide juridictionnelle totale par décision du 20 mai 2010
prononcé sous le numéro
BAJ 75101 /001/2010/021246

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

Président : Mme HENNEKINNE Brigitte
FF Greffier : Mme HAMIDI Rachida

DEBATS : à l'audience publique du 14 septembre 2010

DÉCISION : en premier ressort, contradictoire

Prononcée par mise à disposition de la décision au greffe du
Tribunal

signée par Mme HENNEKINNE Brigitte, Juge d'Instance, et Mme
HAMIDI Rachida, FF Greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 24 mars 2010, Monsieur B. AWED a fait assigner devant ce tribunal Madame Zohra E. locataire selon bail en date du 1^{er} juin 2002 d'un studio sis à Paris 16^e moyennant un loyer charges comprises de 472,59 euros afin d'obtenir sur le fondement des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- 1) le paiement des sommes de :
 - 6 220,12 euros au titre des loyers et charges dus au 1^{er} janvier 2010 inclus,
 - 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;
- 2) le prononcé de la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef, suite au commandement infructueusement délivré le 14 janvier 2010 et en vertu de la clause résolutoire stipulée dans le bail, au besoin avec l'assistance de la force publique
- 3) la fixation d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer courant outre les charges à compter du 20 mai 2008 jusqu'à la libération effective des lieux,
- 4) le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués

Le bailleur expose qu'il est devenu propriétaire des lieux en vertu d'une donation consentie le 30 décembre 2005 par Madame Aïcha Afifa BERERHI, sa mère. Le bail a été reconduit le 30 juin 2006 moyennant un loyer charges comprises de 500 euros. A la suite de termes impayés, il a fait délivrer commandement de payer puis une assignation de laquelle il s'est désisté le 5 décembre 2008. La locataire se serait engagée à quitter les lieux. Les loyers n'étant pas réglés, un nouveau commandement demeuré infructueux a été délivré.

A l'audience du 14 septembre 2010, le demandeur, représenté par son conseil, maintient les termes de son assignation compte tenu de la persistance des impayés en 2008 et 2009. Il ajoute que cinq mois de loyers ont été réglés depuis la délivrance de l'assignation.

La défenderesse, représentée par son conseil, s'oppose aux demandes soulignant que le changement de propriétaire ne lui a pas été notifié à la suite de la donation. Elle soulève la nullité de l'acte introductif en raison de l'absence de bordereau de pièces ainsi que celle du commandement de payer comme étant non conforme à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Elle indique que sur les onze mois impayés, cinq ont été réglés à la suite d'un rappel d'APL. Elle déclare que le bailleur n'a pas voulu renseigner en 2009 le document destiné au Fonds de Solidarité pour le Logement- FSL -et qu'il ne respecte pas son obligation de délivrance des quittances.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la procédure

Le demandeur justifiant en annexe de l'assignation d'un bordereau de pièces comprenant le bail, l'acte de donation et le commandement de payer du 14 janvier 2008, il y a lieu de rejeter l'exception tirée de la nullité de l'acte introductif d'instance.

S'agissant de la régularité formelle du commandement de payer délivré le 14 janvier

2010, il est annexé à l'acte réclamant en principal 11 mois de loyers, le détail des termes impayés en sorte que non seulement ce dernier est régulier mais ne cause pas de grief à la défenderesse informée du montant exact de la créance. En outre la date de la dernière convention conclue entre les parties est 2002 et non 1994.

Sur le fond

En vertu de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, la notification au locataire du changement de propriétaire peut résulter d'une mise en demeure, d'un commandement ou d'une assignation. En l'espèce la défenderesse ne peut critiquer l'absence de notification formelle de l'acte de donation, la qualité de propriétaire de Monsieur B. n'étant pas contestable et ayant été portée à sa connaissance selon les dispositions légales.

1) sur le paiement des arriérés

Il ressort du commandement, de l'assignation et du décompte produit que la locataire n'a pas régulièrement payé les loyers et charges afférent au logement.

La défenderesse reste devoir onze mois de loyers au 1^{er} janvier 2010 inclus. Elle justifie en avoir réglé cinq depuis la délivrance de l'assignation. Compte tenu des paiements effectués, elle est débitrice au 1^{er} janvier 2010 inclus d'un arriéré de 3 000 euros (500 x 6) qu'elle sera condamnée à payer au bailleur. Cette somme portera intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation.

2) sur la clause résolutoire

Le bail signé entre les parties contient une clause résolutoire qui prévoit qu'à défaut de paiement des loyers ou charges échus et deux mois après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Par exploit du 14 janvier 2010, le bailleur a fait commandement d'avoir à payer la somme de 5 500 euros ; ce commandement reproduit la clause résolutoire insérée au contrat de bail ainsi que les dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans leur rédaction issue de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998, de même que les dispositions de l'article 6 de la loi 90-449 du 31 mai 1990 et mentionne la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

Il ressort des pièces versées au débat que la défenderesse était débitrice au 1^{er} janvier 2010 de onze mois de loyers.

Nonobstant les conditions offertes par le FSL en 2008 et 2009 pour permettre d'apurer la dette locative, il convient de rappeler que le bailleur n'est pas obligé d'accepter le maintien dans les lieux du locataire débiteur.

Par ailleurs la suspension de l'allocation logement résulte des impayés de loyers et non de l'absence de délivrance des quittances. La reprise des paiements a permis de régulariser un rappel de six mois d'APL de janvier à juin 2010.

Dans ces conditions, la défenderesse ne peut prétendre à la nullité du commandement de payer en raison de la mauvaise foi du bailleur qui en l'espèce n'est pas caractérisée. Elle sera déboutée de sa demande sur ce point.

La défenderesse n'ayant pas dans le délai légal de deux mois à compter de la délivrance du commandement précité, réglé les causes du commandement ni saisi la

juridiction compétente pour solliciter la suspension du jeu de la clause résolutoire, la clause résolutoire du bail se trouve acquise.

Toutefois aux termes de l'article 24 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement au locataire en situation de régler sa dette locative.

Eu égard à sa situation économique, il convient d'accorder à la défenderesse des délais de paiement selon les modalités décrites au dispositif de la présente décision, avec suspension des effets de la clause résolutoire, sous réserve de la déchéance du terme en cas de non-paiement d'une seule échéance.

A défaut du respect de ces délais et conditions, la clause résolutoire reprendra ses effets et il pourra être procédé à son expulsion conformément aux dispositions des articles 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991.

3) Sur l'indemnité d'occupation

Si Madame E. [REDACTED] ne respecte pas l'échéancier qui lui est ainsi fixé, elle sera réputée occuper les lieux sans droit ni titre à compter de la déchéance du terme.

Cette occupation des lieux sans droit ni titre causant un préjudice au bailleur, ses droits seront préservés en fixant à la charge de la défenderesse une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi.

Cette indemnité sera due à compter de la déchéance du terme jusqu'à la libération effective des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur.

4) Sur la séquestration des meubles

Les difficultés liées aux meubles laissés dans les lieux loués suite à une mesure d'expulsion sont régies par les articles 65 et 66 de la loi du 06 juillet 1991.

Sur les autres demandes

Madame Zohra E. [REDACTED] qui succombe supporte les dépens.

L'équité impose de ne pas faire application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

La nature du litige justifie le prononcé de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Condamne Madame Zohra E. [REDACTED] à payer à Monsieur B. [REDACTED] la somme de 3 000 euros (trois mille euros) avec intérêts au taux légal à compter du 24 mars 2010 au titre des loyers et charges impayés au 1^{er} janvier 2010 inclus,

Vu l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par l'article 114 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Autorise Madame Zohra E. [REDACTED] à régler ladite somme en 24 mensualités de 125 euros chacune à partir du mois suivant le prononcé de la présente décision, au plus tard le 15 de chaque mois, la dernière mensualité devant solder la dette, le loyer et les charges courants devant être payés en sus,

Dit que, pendant le cours du délai ainsi accordé, les effets de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties seront suspendus et que, si les modalités d'apurement précitées sont intégralement respectées, la clause résolutoire sera réputée ne pas avoir joué,

Dit qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à bonne date, la clause résolutoire reprendra son effet de plein droit et sans nouvelle décision judiciaire, 8 jours après une mise en demeure du bailleur par lettre recommandée avec accusé réception, restée infructueuse et en ce cas:

Constata la résiliation de plein droit du bail conclu entre les parties concernant le logement sis [REDACTED] à Paris 75016,

Condamne Madame Zohra E. [REDACTED] à payer à Monsieur B. [REDACTED] une indemnité d'occupation égale au montant du loyer courant et des charges à compter de la déchéance du délai de paiement jusqu'à libération effective des lieux,

Ordonne à Madame Zohra E. [REDACTED] de libérer les lieux loués de tous occupants et de tous biens de son chef,

A défaut de libération volontaire des lieux, autorise d'ores et déjà Monsieur B. [REDACTED] à faire procéder à son expulsion et celle de tous occupants de son chef avec le concours de la force publique en cas de besoin, et ce à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à libérer les lieux,

Autorise Monsieur B. [REDACTED] à procéder au transport des meubles laissés dans les lieux aux frais de l'expulsée dans tel garde-meuble qu'il plaira au bailleur,

Condamne Madame Zohra E. [REDACTED] aux dépens qui comprendront le coût du commandement en date du 10 janvier 2010,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Ordonne l'exécution provisoire.

LE GREFFIER

[Signature]



conforme

LE VICE-PRÉSIDENT

[Signature]