

Minute N° 10/768  
RG N° 11-10-000315

OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE

C/

RA [REDACTED] NOUFISSA

**JUGEMENT DU 4 Octobre 2010  
TRIBUNAL D'INSTANCE de SAINT-DENIS**

**DEMANDEUR(S) :**

OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE 32-38 Boulevard Jules Guesde BP 116, 93200 SAINT DENIS,  
comparant en personne

**DEFENDEUR(S) :**

Madame R [REDACTED] NOUFISSA [REDACTED] Allée Saint Exupéry Logement 549, 93200 SAINT DENIS, assisté(e) de  
Me FOUR-QUAGLIA Maryse, avocat au barreau de PARIS  
Aide juridictionnelle n° 201002246 du 18/03/2010

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :**

Présidente : Mme FURMANIAK Lucie  
Greffier : Mlle THAUVIN Annabelle

Audience publique du : 6 septembre 2010

**DECISION :**

contradictoire, en premier ressort, prononcée publiquement le 4 Octobre 2010 par Mme FURMANIAK Lucie,  
Présidente, assistée de Mlle BOEUF Béatrice, Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :  
à :

Copie délivrée le :  
à :

-Suivant bail sous seing privé en date du 12 septembre 2005 assorti d'une clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou de ses accessoires, L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE a donné en location à Mme Noufissa R. [REDACTED] un logement de type F2 ,sis à Saint-Denis , [REDACTED] appartement 549 1<sup>er</sup> étage bâtiment 2 .  
Un état des lieux d'entrée a été effectué le 16 septembre 2005 .

Le 26 janvier 2009, L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE a fait délivrer à Mme Noufissa R. [REDACTED] un commandement de payer la somme de 658,36 € au titre de l'arriéré du au 15 janvier 2009, puis , a assigné Mme Noufissa R. [REDACTED] devant la juridiction de céans par exploit du 21 janvier 2010 régulièrement notifié par l'intermédiaire de l'huissier au représentant de l'Etat dans le département 2 mois avant la date d'audience visée dans l'acte introductif d'instance , en ayant préalablement saisi la SDAPL dès le 13 janvier 2009. Au terme de cet acte et de ses dernières prétentions oralement reprises, L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE demande au tribunal:

- de constater la résiliation du bail par application de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et de prononcer la résiliation judiciaire du bail pour troubles de voisinage
- de prononcer l'expulsion de la locataire , à défaut de départ volontaire avec séquestration des biens mobiliers se trouvant dans les lieux
- de condamner Mme Noufissa R. [REDACTED] au paiement :
  - d'une somme de 2254,33 € au titre des loyers et accessoires impayés , outre les intérêts au taux légal à compter du 26 janvier 2009
  - d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au loyer courant jusqu'à l'abandon effectif des lieux ,

Procédure Civile

- d'ordonner la production de l'attestation d'assurance sous astreinte de 20 € par jour de retard.

Au terme de ses dernières observations , L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE se désiste de sa demande de résiliation judiciaire du bail pour troubles de voisinage , et de production d'une attestation d'assurance . Il actualise sa demande en paiement à la somme de 2005,60€ € au 2 septembre 2010, terme de juillet 2010 inclus .  
Au soutien de ses prétentions, la partie demanderesse fait valoir que le commandement de payer susvisé est resté infructueux pendant plus de deux mois, et qu'en application de la clause prévue au bail, celui-ci se trouve résilié.

Suivant conclusions remises et développées oralement à l'audience auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé des prétentions et moyens allégués , Mme Noufissa R. [REDACTED] sollicite:

- le débouté de L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE aux motifs :
  - que la dette visée au commandement comme celle mentionnée dans le décompte locatif est insuffisamment précise
  - qu'elle intègre des provisions sur charges jamais régularisées et en conséquence non exigibles
  - qu'elle comprend en outre des frais d'huissier à déduire pour un montant de 1531,34€
  - que les désordres affectant l'appartement justifient la suspension du paiement des loyers .

Reconventionnellement , Mme Noufissa R. [REDACTED] sollicite :

-la mise aux normes par le bailleur de son installation électrique afin de rendre l'appartement décent , sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de la décision à venir

-la condamnation de L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE au paiement de 15000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi vu la gravité et la pérennité des désordres affectant le logement ( absence de sanitaires pendant 10 mois de juillet 2008 à avril 2009) et dont certains subsistent encore ( électricité non conforme)

Très subsidiairement, Mme Noufissa R. [REDACTED] conclut à la suspension des effets de la clause résolutoire et à l'octroi de délais de paiement , en proposant de verser 50 € /mois pendant 23 mois et le solde à la 24<sup>ème</sup> mensualité .

La présente décision sera rendue contradictoirement .

### **SUR CE:**

Attendu qu'il convient au préalable de constater le désistement de L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE de ses demandes aux fins de résiliation judiciaire du bail et de production d'une attestation d'assurance ;

#### **► Sur l'acquisition de la clause résolutoire , l'expulsion , la condamnation au paiement des loyers et des indemnités d'occupation :**

Vu l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989:

Attendu que le commandement de payer doit être libellé de manière suffisamment explicite pour permettre à son destinataire d'en vérifier le bien fondé ; qu'il doit notamment préciser les dates d'échéances des sommes réclamées en distinguant entre loyers et charges locatives ,

Que le commandement qui ne contient aucun décompte précis ne peut produire effet et permettre l'acquisition de la clause résolutoire ;

Attendu en l'espèce que le décompte annexé au commandement de payer vise les sommes dues pour les mois de juin à novembre 2008,

Qu'il apparaît au vu des renseignements émanant de la saisine de la SDAPL , que le reliquat réclamé pour les mois de juillet à octobre 2008 correspond au montant du loyer courant résiduel ( 107,67€), qu'il est cependant fait mention des sommes de 40,59€ et 187,09€ au débit du compte pour les mois de juin et novembre 2008 sans explication ,

Que la comparaison de ce décompte avec les relevés de compte produits par le bailleur en date du 8 juin 2010 et du 2 septembre 2010 , ne permettent pas davantage de savoir à quoi ces sommes correspondent puisqu'il y est fait état de montants différents:

Qu'ainsi le relevé de compte de Mme Noufissa R. [REDACTED] laisse apparaître un

solde créditeur de 78,98 € au 30 juin 2008 , après un versement pour le mois de juin 2008 de 135,33 €, ainsi qu'un loyer appelé à hauteur de 148,70€ au mois de novembre 2008;

Que L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE ne s'explique pas sur ces différences de montant alors même qu'il parvient à faire état sur les relevés de compte produits au 30 novembre 2008, de la même somme de 658,36 € que celle mentionnée au commandement ,

Qu'il convient par ailleurs de relever que les sommes mentionnées postérieurement sur les relevés de compte sous la seule rubrique "facture " sans aucune autre précision, et qui sont présumées correspondre au montant des échéances dues mensuellement sont variables d'un mois à l'autre ,

qu'ainsi il est réclamé un montant de 331,86€( janvier et mars 2009) , de 83,12€( février 2009), de 86,12€ ( avril 2009),de 83,24€(juin 2009), de 87,89€( juillet 2009) ,de 336,63€(janvier 2010),de 339,03€(mars2010), de 82,62€(juin 2010) , de106,34€(juillet2010)

Qu'il n'est versé aux débats aucun avis d'échéance susceptible d'expliciter les sommes mentionnées,

Qu'en outre, il apparaît que le bailleur a porté au débit du compte de la locataire des frais d'huissier sous la même nomenclature ("facture "), et qui doivent être distingués de la dette locative proprement dite ,

**Attendu que l'imprécision tant du décompte annexé au commandement que des relevés de compte de la locataire , a pour conséquence de rendre ledit commandement de payer inefficace et la créance réclamée par le bailleur indéterminée dans son montant ,d'autant que celui-ci ,en sa qualité d'institutionnel doit disposer des moyens nécessaires pour pouvoir justifier des sommes qu'il réclame alors même qu'il sait leur montant contesté,**

**Qu'il convient en conséquence de débouter L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE de sa demande de constatation de la clause résolutoire , ainsi qu'aux fins d'expulsion, et de condamnation au paiement d'arriérés locatifs et d'indemnités d'occupation , sans examiner les moyens surabondants tirés du défaut de régularisation des charges et de l'exception d'inexécution en raison de l'état du logement ;**

**Qu'il n'y a donc pas lieu d'examiner la demande subsidiaire de délais ;**

**► Sur les demandes reconventionnelles:**

**-sur la constatation de la non-décence et la mise en conformité de l'installation électrique :**

Vu les articles 6 al 1, 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, 2.4 et 3.6 du décret du 30 janvier 2002;

Attendu que le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent doté de réseaux et branchements électriques conformes aux normes de sécurité définies par la loi et les règlements , en bon état d'usage et de fonctionnement ;que le réseau électrique doit permettre l'éclairage de toutes les pièces et des accès , ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à a vie quotidienne ;

Attendu que l'inspecteur de salubrité a relevé dans son rapport du 22 septembre 2008 ,outre une carence d'entretien locatif :

-l'absence d'électricité dans la salle d'eau

-l'arrachement des prises et interrupteurs électriques dans la pièce du fond et le séjour

-le déboîtement de l'interrupteur dans le sas entre le couloir , la salle d'eau et la pièce du fond ,

Que l'état des lieux d'entrée indique qu'un certain nombre de désordres caractéristiques de non décence , préexistait à l'entrée de la locataire dans les lieux : qu'ainsi l'alimentation électrique dans la salle de bains était déjà en mauvais état , de même que dans le dégagement et dans l'espace rangement ,

Qu'il apparaît que l'entreprise dépêchée par le bailleur pour effectuer les travaux d'électricité nécessaires , n'a pu intervenir en raison du refus de la locataire , celle-ci souhaitant la refonte complète de l'électricité , alors que la société mandatée par L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE avait pour mission de remplacer le tableau et les prises défectueuses ( cf courrier de L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE à la locataire du 22 septembre 2008),

**Que la locataire ne paraissant désormais plus s'opposer à l'intervention du bailleur , il y a lieu d'enjoindre à L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE d'effectuer la mise en conformité du système électrique et de mettre fin aux désordres d'électricité constatés dans le rapport de l'inspecteur de salubrité , dans un délai de 3 mois suivant la signification du jugement et sous astreinte de 50 € par jour de retard passé ce délai;**

**-sur la réparation du préjudice de jouissance :**

Vu l'article 1134 al 3 du code civil:

Attendu que la locataire a pris possession d'un logement partiellement rénové ( bon de travaux à l'entreprise TGB du 25 juillet 2005, courrier du 27 mars 2006 du bailleur à la locataire ), mais dans lequel un certain nombre de travaux de réparation incombant au bailleur restaient à effectuer notamment en ce qui concerne les éléments d'équipements et de plomberie de la salle d'eau , du cabinet de toilette et W.C, de la cuisine , ainsi que le meuble sous évier ,

Que L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE en a convenu tardivement ainsi qu'en justifie le Courrier à la locataire du 19 mai 2008,

Qu'à partir de cette date , Mme Noufissa R. va s'opposer de façon très vigoureuse aux interventions proposées par le bailleur au motif qu'elles ne sont pas conformes aux prestations attendues mais non convenues avec lui ( cf bon d'intervention de la société ITEM SA du 19 août 2008, rapport de la société GUILLEMOT du 22 septembre 2008) , allant même jusqu'à briser les équipements posés ( cf constat d'huissier du 14 avril 2009) et adoptant un comportement en parfaite contradiction avec les règles d'hygiène élémentaire et de vie en communauté , aux dépens de son voisinage;

Qu'elle a ainsi refusé durant de nombreux mois la pose du cabinet d'aisances fourni par le bailleur ( finalement scellé en avril 2009) en raison de l'absence de faïence posée derrière , de même que la pose d'un meuble sous évier au motif , qu'elle souhaitait qu'il soit encastré et que le plan de travail soit taillé ,

Que cette attitude a contraint L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE à interrompre les travaux dont elle réclame à ce jour l'achèvement ,

**Attendu qu'il s'ensuit que si L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE n'a pas dans un premier temps , effectué toutes diligences pour délivrer à Mme Noufissa R. un appartement décent , en bon état d'usage et de réparation , force est de constater que la locataire a , en entravant sans raison valable et systématiquement tout chantier et en vivant dans des conditions**

d'hygiène déplorables , contribué elle -même à la persistance de son propre préjudice de jouissance , de sorte que l'indemnité réparatrice qu'elle est en droit de réclamer doit être très sensiblement minorée ,  
Qu'il convient d'en fixer le montant à la somme de 1200€ au paiement de laquelle L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE sera condamné,

**-Sur les autres demandes :**

Attendu que l' exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire et justifiée par l'ancienneté de la situation ;qu'il y a lieu d'en assortir la présente décision;

Attendu qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE la charge de ses frais irrépétibles , qu'il y aura lieu de rejeter la demande fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Attendu que toute autre demande contraire ou plus ample doit être rejetée;

Attendu que L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE succombant, supportera les dépens, en ce compris le coût du commandement de payer ;

### **PAR CES MOTIFS,**

statuant publiquement, contradictoirement, . . . . .  
en premier ressort,

➤ Constate le désistement de L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE de ses demande de résiliation judiciaire du bail et aux fins de production d'une attestation d'assurance

➤ Déboute L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE de ses demandes aux fins de constatation de la clause résolutoire , d'expulsion, et de condamnation au paiement d'arriérés locatifs et d'indemnités d'occupation

➤ Constate la non décence du logement

➤ Enjoint à L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE d'effectuer dans un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement et sous astreinte de 50 € par jour de retard passé ce délai , les travaux nécessaires à la mise en conformité du système électrique, et de mettre fin aux désordres d'électricité constatés dans le rapport de l'inspecteur de salubrité ;

➤ Condamne L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE à verser à Mme Noufissa R [REDACTED] la somme de 1200€ à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance

Prononce l'exécution provisoire de la décision

Rejette toute autre demande contraire plus ample ou reconventionnelle

Laisse les dépens à la charge de L'OPH COMMUNAUTAIRE PLAINE COMMUNE

**Rappelle que la présente décision sera notifiée par les soins de greffe au représentant de l'Etat dans le département en application de l'article 20-1 in fine de la loi du 6 juillet 1989**

LE GREFFIER



LE JUGE



REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance 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 grosse, certifiée conforme à la minute du dit jugement a été signée, scellée et délivrée par le Greffier en Chef soussigné

