

TRIBUNAL D'INSTANCE  
DE PARIS 18EME  
1 PLACE JULES JOFFRIN

75877 PARIS CEDEX 18

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT DU 12 Mai 2011

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Les débats s'étant déroulés à l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 24 mars 2011 ;

RG N° 11-10-000979

Minute :

Sous la Présidence de Madame DINAM-MORVANT Anne, Vice-Président du Tribunal d'Instance, assistée de JUZAC Marielle, Greffier ;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
ET EN PREMIER RESSORT

ENTRE :

Du : 12/05/2011

**DEMANDEUR :**

**AFFAIRE :**

Monsieur S Jean-Paul Frédéric  
11 S,  
représenté par Me LAVILLE Bénédicte, avocat du barreau de PARIS

SI A Jean-Paul Frédéric

ET :

C/

**DÉFENDEUR :**

BF

A J P A R T I E L L E  
(85%) N°751010012010043193 du  
14/10/2010

Monsieur BE  
75018 PARIS  
représenté par Me HUMBERT Sophie, avocat du barreau de PARIS

COPIE EXECUTOIRE DELIVRE LE  
EXPEDITION DELIVREE LE

06/6/11

à Me LAVILLE Bénédicte, Me HUMBERT Sophie

LE  
LE

## EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 29 novembre 2003, Monsieur Jean Jacques S [redacted] a donné en location à Monsieur Miguel B [redacted] un local à usage d'habitation sis 34 rue de Caulaincourt dans le 18ème arrondissement de Paris, moyennant un loyer révisable mensuel de 230 euros.

Par acte d'huissier en date du 14 février 2010, un commandement d'avoir à justifier d'une assurance habitation et de payer la somme de 1 520.52 euros représentant les loyers et les charges impayés a été délivré au locataire.

Suivant exploit en date du 28 juillet 2010, Monsieur Jean-Paul S [redacted], venant aux droits de Jean-Jacques S [redacted] fait assigner Monsieur B [redacted] devant le Tribunal d'Instance du 18ème arrondissement de Paris à l'audience du 14 octobre 2010 aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, :

- constater l'acquisition du bénéfice de la clause résolutoire inscrite au bail, subsidiairement prononcer la résiliation judiciaire du bail,
- ordonner l'expulsion du défendeur et celle de tous occupants de son chef et ce, si nécessaire, avec le concours de la force publique,
- autoriser la séquestration des objets mobiliers garnissant les lieux loués, en garantie des sommes qui pourront être dues,
- condamner le défendeur au paiement :
  - \* d'une somme de 2 536.24 euros au titre des arriérés locatif, terme de juillet 2010 inclus avec intérêts de droit à compter du commandement de payer,
  - \* d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer contractuel à compter du jugement jusqu'à libération effective des lieux,
  - \* d'une somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
  - \* des dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

La copie de l'assignation a été notifiée au Préfet de PARIS par lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 30 juillet 2010.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 16 décembre 2010 afin de permettre au défendeur d'obtenir l'aide juridictionnelle et aux parties de se mettre en état.

A l'audience, Monsieur S [redacted] représenté, s'en est rapporté à son assignation en actualisant sa créance à 1 049.50 euros et en précisant que le bail devait soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 aucun inventaire n'ayant été annexé au contrat de location meublé lequel n'avait au demeurant pas fixé de charges.

Monsieur B [redacted], représenté, a demandé au tribunal de :

- constater que le commandement de payer est entaché de nullité en raison de l'imprécision du décompte, rien ne permettant de distinguer les loyers des charges impayés

lesquelles au demeurant ne sont jamais régularisées,

- en conséquence, dire que la clause résolutoire ne peut produire effet,
- constater que la dette est incertaine, la somme réclamée consistant principalement en un rappel d'indexation depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2004 alors que la moyenne de variation de l'indice ne lui a jamais été communiqué,
- dire n'y avoir lieu à résiliation du bail et expulsion, car il a toujours payé ses loyers à l'exception d'un mois en 2008, de deux mois en 2009 et de quatre mois en 2010 et est assuré,
- subsidiairement l'autoriser à s'acquitter de sa dette suivant un échéancier de 200 euros par mois en sus du loyer courant,
- surseoir à l'exécution de la décision d'expulsion et lui accorder un délai de douze mois pour libérer les lieux,
- débouter le bailleur de ses autres prétentions.

Il a fait valoir que la dette était en cours d'apurement malgré sa situation de chômage.

La réouverture des débats a été ordonnée à l'audience du 24 mars 2011 afin de voir le bailleur justifier du choix de l'indice retenu pour procéder à la révision des loyers.

---

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

---

Il résulte des pièces versées aux débats que l'assignation a été régulièrement notifiée à Monsieur le Préfet de PARIS, conformément à l'article 24 al.2 de la Loi du 6 Juillet 1989, modifié par la Loi du 29 Juillet 1998.

Le commandement d'avoir à justifier d'une assurance locative et de payer délivré au défendeur le 4 février 2010 reproduit la clause résolutoire du bail ainsi que les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et comporte l'adresse du FSL.

La procédure suivie aux fins de constat de la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus est donc régulière.

Il a été produit une attestation relative à l'assurance locative.

Le commandement de payer n'a pas été suivi d'effet dans le délai de deux mois prévu par l'article 24 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 dont les dispositions étaient reproduites. Le Juge n'a pas davantage été saisi aux fins de suspension des effets de la clause résolutoire.

Cependant ainsi que l'a souligné le défendeur le commandement de payer visant une clause résolutoire doit à peine de nullité, contenir en lui-même tous les détails de la créance réclamée, afin de permettre au locataire de vérifier dans le délai dont il dispose pour saisir la juridiction ou pour la payer, la réalité de cette créance.

Or en l'espèce, force est de constater qu'il est annexé au commandement de payer un décompte à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2003 mentionnant les loyers appelés, les loyers réglés, les loyers dus après révision et le solde mensuel mais sans qu'il soit possible au locataire de connaître l'indice retenu pour procéder à l'indexation, le bail n'ayant pas renseigné l'indice choisi et sa valeur lors de la signature du contrat.

Dès lors, il convient de dire que ce décompte n'est pas suffisamment explicite pour permettre

au preneur d'en vérifier le bien fondé.

En conséquence, il y a lieu d'annuler le dit commandement et de débouter Monsieur S[ ] de sa demande en acquisition de la clause résolutoire.

Si Monsieur S[ ] a pu manquer à son obligation de paiement au cours des mois précédents, il y a lieu d'observer que les défaillances constatées durant le bail ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail par application de l'article 1184 du Code Civil.

En conséquence, le bailleur sera débouté de sa demande en résiliation judiciaire du bail, le locataire ayant repris le paiement des loyers courants et ayant entrepris de solder la dette locative.

Monsieur S[ ] sollicite la condamnation de Monsieur B[ ] à lui verser la somme de 1 049.50 euros au titre des loyers impayés, terme de décembre 2010 inclus.

Le défendeur n'a pas contesté devoir l'arriéré locatif.

En conséquence, il y a lieu de condamner Monsieur B[ ] au paiement de la somme de 1 049.50 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Cependant, compte tenu des difficultés rencontrées par le locataire, et des efforts faits pour régler sa dette, des délais de paiement seront accordés par application de l'article 1244-1 du Code Civil et selon les modalités ci-après définies.

#### Sur l'exécution provisoire :

Il convient d'ordonner l'exécution provisoire en raison des délais de paiement accordés.

#### Sur la demande au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Il serait inéquitable de laisser à la charge du seul demandeur une partie de ses frais irrepetibles que le Tribunal fixe à la somme de 300 euros.

#### Sur les dépens

Par application de l'article 696 du Code de Procédure Civile, le défendeur, partie perdante, supportera la charge des dépens, qui ne comprendront pas le coût du commandement de payer.

---

### PAR CES MOTIFS

---

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déboute Monsieur S[ ] ses demandes en acquisition de la clause résolutoire et résiliation judiciaire du bail.

Condamne le défendeur à payer à Monsieur S[ ] somme de 1 049.50 euros au titre

des loyers impayés, terme de décembre 2010 inclus et ce avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

Autorise Monsieur B[ ] à se libérer de cette somme par 5 versements mensuels de **200 euros en plus du loyer courant** le premier versement devant intervenir dans les quinze jours à compter de la signification de la présente décision, puis, à compter du mois suivant, avant le 15 de chaque mois, le solde au dernier versement,

**Dit qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité, arriéré ou loyer courant à son échéance, la somme deviendra immédiatement exigible,**

Rejette pour le surplus,

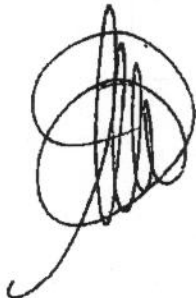
Ordonne l'exécution provisoire,

Condamne le défendeur à payer à Monsieur S[ ] la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Condamne le même au paiement des dépens.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et ans susdits,

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



En conséquence, il est requis de mettre ladite décision à l'exécution  
aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Commerce et les Tribunaux de Première Instance ainsi qu'ils en seront requis par le Président et le Greffier.  
Le Greffier,

