

TRIBUNAL D'INSTANCE  
DE PARIS XX EME  
6 Place Gambetta  
75020 PARIS

Minute n° 701/2007

**JUGEMENT DU 19 Juin 2007**

RG n° 11-07-000038

HOTELIERE PAYLON  
C/  
KAOUBAB Fouzia

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffe  
du Tribunal d'instance  
du 20ème arrondissement de PARIS

**DEMANDEUR(S) :**

Société HOTELIERE PAYLON 59, rue Olivier Metra, 75020 PARIS, représenté(e) par SCP CHAUVIN-PUYLAGARDE-VIOLETT, avocat au barreau de PARIS

**DEFENDEUR(S) :**

Madame KAOUBAB Fouzia Hôtel Paylon chambre n°60 59, rue Olivier Metra, 75020 PARIS, représenté(e) par Me MICAULT Nathalié, avocat au barreau de PARIS

Monsieur BEN HADJ ALI Fathi Hôtel Paylon chambre n°60 59, rue Olivier Metra, 75020 PARIS, représenté(e) par Me MICAULT Nathalie, avocat au barreau de PARIS

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président : BELIN Anne  
Greffier : DELPOUVE Corine

**DEBATS :**

Audience publique du :3 mai 2007

**JUGEMENT :**

contradictoire, en premier ressort, rendu publiquement le 19 Juin 2007 par mise à disposition au greffe, avis en ce sens ayant été donné par le président aux parties présentes ou représentées à l'audience des débats et signé par BELIN Anne, Président et par DELPOUVE Corine, Greffier.

Copie exécutoire délivrée le : 25 JUIN 2007 à SCP CHAUVIN-PUYLAGARDE-VIOLETT

Expédition délivrée le : // à Me MICAULT Nathalie

## FAITS, MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2002, Monsieur et Madame BEN HADJ ALI sont locataires d'un studio meublé situé à PARIS 20<sup>ème</sup>, Hôtel PAYLON, chambre 60, 59 rue Olivier METRA, appartenant à la Société Hôtelière PAYLON.

Par acte d'huissier en date du 22 décembre 2006, Monsieur et Madame BEN HADJ ALI ont été assignés par la Société Hôtelière PAYLON pour voir :

- prononcer la résiliation du bail,
- en conséquence voir ordonner l'expulsion de Monsieur et Madame BEN HADJ ALI ainsi que de tous occupants de leur chef avec si besoin est le concours de la force publique et d'un serrurier, sous astreinte de 75 euros par jour de retard,
- condamner solidairement Monsieur et Madame BEN HADJ ALI à lui payer la somme de 2396,92 euros au titre des loyers échus et impayés,
- condamner solidairement Monsieur et Madame BEN HADJ ALI à lui verser une indemnité mensuelle d'occupation égale à 697,50 euros, jusqu'à la libération des lieux et la remise des clefs,

avec exécution provisoire,

- condamner solidairement Monsieur et Madame BEN HADJ ALI au paiement d'une somme de 1200 euros au titre de l'article 700 NCPC, et au paiement des dépens.

A l'audience du 3 mai 2007, la Société Hôtelière PAYLON a maintenu ses prétentions. Elle a fait valoir que le montant de l'arriéré arrêté à l'échéance d'avril 2007 incluse s'élève à 2584 euros dont elle demande le paiement. Elle a indiqué que les défendeurs règlent très irrégulièrement le loyer ce qui l'a contrainte à faire notifier le 1<sup>er</sup> août 2006 une mise en demeure et le 28 octobre 2005 une sommation de payer les loyers. Elle a fait valoir qu'elle leur a en outre fait signifier le 28 octobre 2005 un congé pour le 30 novembre 2005, auquel ils n'ont pas donné suite.

La Société Hôtelière PAYLON a précisé que par ailleurs Monsieur et Madame BEN HADJ ALI occupent les lieux avec leurs enfants alors que les services de la Préfecture de police ont limité la capacité d'accueil de la chambre 60 à 2 personnes. Elle a indiqué qu'elle est de ce fait en infraction avec les dispositions du Règlement Sanitaire du Département de Paris du 20 novembre 1979 et encourt une sanction pénale.

La Société Hôtelière PAYLON a exposé qu'elle doit effectuer des travaux dans l'hôtel, et notamment dans la chambre occupée par les défendeurs.

Monsieur et Madame BEN HADJ ALI ont demandé au Tribunal de débouter la société de ses demandes et de la condamner à établir un contrat de bail écrit, comme l'article L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation le prévoit.

Ils ont indiqué que le congé délivré le 28 octobre 2005 doit être déclaré nul et non avenu au motif qu'il n'est pas motivé et que le délai de préavis accordé aux preneurs n'est que d'un mois au lieu de trois.

Monsieur et Madame BEN HADJ ALI ont fait valoir qu'ils ont connu d'importantes difficultés financières à partir du mois de juillet 2005 puis en avril 2006. Ils ont précisé

avoir repris le paiement du loyer courant et avoir effectué des démarches pour obtenir des aides pour le règlement de l'arriéré qu'ils fixent à 1167,76 euros. Ils ont exposé que Monsieur BEN HADJ ALI a récemment retrouvé du travail. Ils ont demandé des délais de paiement.

A titre subsidiaire, Monsieur et Madame BEN HADJ ALI ont sollicité du Tribunal qu'il leur accorde des délais pour libérer les lieux car ils ont deux enfants à charge, et un troisième à naître, et que leurs démarches pour trouver un autre logement ont pour l'instant toutes échouées.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 juin 2007. Les parties ont été autorisées à produire en délibéré une note relative la dette des époux BEN HADJ ALI, ce qu'elles ont fait le 9 mai 2007 pour la société demanderesse et le 29 mai 2007 pour Monsieur et Madame BEN HADJ ALI.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

Il est non contesté que les défendeurs sont locataires depuis le 1<sup>er</sup> avril 2002 d'un studio meublé appartenant à la Société Hôtelière PAYLON.

A défaut d'engagement écrit restreignant les conditions d'occupation des lieux, le fait que la Préfecture de police ait limité à 2 personnes la capacité d'accueil est inopposable à Monsieur et Madame BEN HADJ ALI.

La société ne peut dès lors valablement poursuivre la résiliation du bail pour le non respect d'une condition dont il n'est même pas établi que les locataires avaient eu connaissance.

S'agissant du retard de paiement du loyer, il doit être rappelé que l'article 1728 du code civil impose au locataire de payer le prix du bail aux termes convenus.

Sur le montant de la dette, les pièces produites aux débats montrent que :

- le loyer mensuel doit être fixé à 465 euros, charges comprises, et l'augmentation à 480 euros à compter de l'échéance de février 2007 est irrégulière comme n'ayant pas été notifiée avec un préavis de trois mois pour être effective à la date anniversaire du contrat (article L 632-1 du Code de la construction et de l'habitation : l'augmentation aurait dû être notifiée au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour le 1<sup>er</sup> avril 2007),
- il n'a pas été pris en compte quatre versements de 465 euros effectués par les locataires en juillet, août, septembre et octobre 2005, justifiés par quatre quittances.

Le montant de l'arriéré arrêté à l'échéance d'avril 2007 incluse s'élève donc à 1167,76 euros.

Le retard de paiement de cette somme constitue certes un manquement des locataires à leurs obligations découlant de l'article 1728 susvisé. Cependant, le montant peu élevé de la somme restant due, le caractère accidentel des incidents de paiement et l'amélioration récente de la situation financière des défendeurs, liée à la signature par Monsieur BEN HADJ ALI le 3 avril 2007 d'un contrat de travail à durée indéterminée pour une rémunération brute mensuelle de 1254,31 euros, qui leur permettra à l'avenir de faire face à leurs obligations, ôtent à cette faute tout caractère de gravité susceptible

de justifier la résiliation du bail.

La demande de résiliation du bail et les demandes y afférentes seront donc rejetées.

Monsieur et Madame BEN HADJ ALI seront condamnés solidairement au paiement de la somme de 1167,76 euros.

L'article 1244-1 du Code civil permet d'accorder des délais de paiement qui emprunteront leur mesure aux circonstances sans pouvoir excéder deux ans.

En l'espèce, les défendeurs ont justifié qu'ils ne pourront régler la somme restant due en un seul versement.

Il convient de leur octroyer des délais de paiement, selon les modalités prévues au dispositif.

La Société Hôtelière PAYLON sera condamnée, sur le fondement de l'article L 632-1 susvisé, à proposer aux époux BEN HADJ ALI un contrat de bail écrit. Tant qu'aucun contrat écrit n'aura été signé entre les parties, le présent jugement vaudra contrat de location pour une durée d'un an aux conditions qui ont été rappelées ci-dessus.

Il conviendra en outre de préciser pour l'avenir que le congé du 28 octobre 2005 est nul et de nul effet pour ne pas répondre aux conditions et aux délais prescrits par l'article L 632-1 susvisé.

L'octroi de délais justifie que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire.

Au vu des circonstances de l'espèce et notamment de la situation économique dans laquelle se trouvent les défendeurs, et par application de l'alinéa 2 de l'article 700 du NCPC, il n'y a pas lieu de prononcer une condamnation au paiement des frais irrépétibles.

Monsieur et Madame BEN HADJ ALI, succombant, seront condamnés solidairement au paiement des dépens.

**PAR CES MOTIFS,**

**STATUANT PUBLIQUEMENT, PAR JUGEMENT CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,**

Constate que depuis le 1<sup>er</sup> avril 2002, Monsieur et Madame BEN HADJ ALI sont locataires d'un studio meublé situé à PARIS 20<sup>ème</sup>, Hôtel PAYLON, chambre 60, 59 rue Olivier METRA, appartenant à la Société Hôtelière PAYLON, moyennant le versement actuel de la somme de 465 euros par mois, charges comprises,

Condamne la Société Hôtelière PAYLON à proposer aux époux BEN HADJ ALI un contrat de bail écrit,

Dit que tant qu'il ne sera pas signé de contrat entre les parties, le présent jugement vaudra contrat de bail aux conditions rappelées au 1<sup>er</sup> alinéa de ce dispositif, pour une

durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> avril 2002, renouvelable par tacite reconduction,

Déclare nul et de nul effet le congé signifié le 28 octobre 2005 par la Société Hôtelière PAYLON à Monsieur et Madame BEN HADJ ALI,

Rejette la demande de résiliation du bail formée par la Société Hôtelière PAYLON et les demandes afférentes,

Condamne solidairement Monsieur et Madame BEN HADJ ALI à payer à la Société Hôtelière PAYLON la somme de 1167,76 euros représentant le montant de l'arriéré de loyers et de charges arrêté à l'échéance d'avril 2007 incluse,

Dit que Monsieur et Madame BEN HADJ ALI s'acquitteront du paiement de cette somme par 18 mensualités de 64,87 euros,

Dit que cette mensualité sera exigible le 1<sup>er</sup> de chaque mois et, pour la première mensualité dans les quinze jours suivant la notification de la présente décision, sous réserve de l'exigibilité totale de la somme due en cas de non versement d'une seule mensualité à son échéance,

Ordonne l'exécution provisoire,

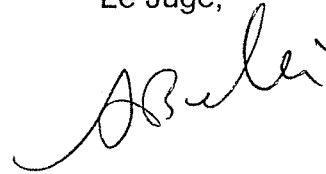
Rejette la demande fondée sur l'article 700 du NCPC,

Condamne Monsieur et Madame BEN HADJ ALI au paiement des dépens.

Le Greffier,



Le Juge,



POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME

Le Greffier en Chef

