

Minute n°
RG n° 11-07-000342

FAVEDE Patricia née HUET

C/

MEITE DJENEBA

Extrait des Minutes du Secrétariat-Greffe
du Tribunal d'Instance
du 13^e Arrondissement de PARIS

JUGEMENT DU 30 Août 2007
TRIBUNAL D'INSTANCE 13^e DE PARIS 13^e

DEMANDEUR(S) :

Madame FAVEDE Patricia née HUET 9 rue Réaumur, 75003 PARIS, comparant en personne

Monsieur FAVEDE Benjamin 9 rue Réaumur, 75003 PARIS, représenté par Madame Patricia FAVEDE, munie d'un mandat écrit

Mademoiselle FAVEDE Laura 9 rue Réaumur, 75003 PARIS, représentée par Madame Patricia FAVEDE, munie d'un mandat écrit

DEFENDEUR(S) :

Mademoiselle MEITE DJENEBA 40 boulevard Masséna, 75013 PARIS, représentée par Me BOISSET Alexandra, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : ALEXIS-MONTROSIER Marie-Laurence
Greffier : GOGUET Emilie

DEBATS :

Audience publique du : 21 juin 2007

DECISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée publiquement le 30 Août 2007 par ALEXIS-MONTROSIER Marie-Laurence, Président assisté de GOGUET Emilie, Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :
à :

Expédition délivrée le :
à :

EXPOSE DU LITIGE:

Les consorts FAVEDE sont propriétaires d'un bien situé à PARIS (75013), 40 boulevard Massena, donné en location à Madame MEITE, suivant contrat en date du 13 juillet 2003.

Par suite du défaut de paiement des loyers, les bailleurs ont fait notifier à Madame MEITE, le 13 octobre 2006, un commandement de payer les loyers et rappelant la clause résolutoire prévue à l'engagement de location.

Madame MEITE n'a pas exécuté le commandement.

C'est pourquoi par exploit du 17 avril 2007, les consorts FAVEDE l'ont assignée devant ce Tribunal aux fins de voir déclarer acquise à leur profit la clause résolutoire et à titre subsidiaire de voir prononcer la résolution du contrat de bail pour défaut de paiement des loyers, en conséquence voir ordonner l'expulsion de la défenderesse, la voir condamner à leur payer la somme de € 916,60 Euros, au titre des loyers impayés, outre celle de 150 Euros, sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Ils sollicitent, par ailleurs, la condamnation de la locataire au paiement d'une indemnité d'occupation égal au montant du loyer courant majoré de 10%.

L'affaire a été examinée à l'audience du 21 juin 2007.

Les consorts FAVEDE étaient représentées par Madame FAVEDE Patricia.

Madame MEITE était représentée par avocat

Les consorts FAVEDE maintiennent les termes de leur demande initiale actualisant l'arriéré à la somme de 8 033,44 Euros.

Madame MEITE conteste la validité du commandement de payer qui lui a été notifié.

Elle soutient, en effet, que le bail conclu le 13 juillet 2003 n'est pas un bail meublé puisqu'il ne contient pas les équipements nécessaires à la vie courante et que ce bail doit être soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Elle reconnaît, ensuite, le principe de l'arriéré mais estime que le tribunal ne peut pas prononcer la résiliation judiciaire du bail, pour défaut de paiement des loyers, les bailleurs n'ayant pas rempli leurs propres obligations quant à la délivrance d'un logement décent.

A titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation des consorts FAVEDE à lui verser la somme de 7 200 Euros à titre de dommages et intérêts, en réparation de son préjudice de jouissance.

Elle demande à ce que soit ordonnée la compensation des sommes dues au titre de l'arriéré avec celle qui lui sera octroyée, en réparation de son préjudice de jouissance.

A titre subsidiaire, elle sollicite des délais de paiement.

L'assignation a été notifiée à Monsieur LE PREFET de Paris dans les délais légaux.

MOTIFS:

Sur la validité du commandement de payer:

Le commandement de payer qui a été adressé à Madame MEITE , le 13 octobre 2006 ne reproduit pas les mentions visées par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Les consorts FAVEDE indiquent que le bail est un meublé et ne relève pas du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989.

L'article 2 de la dite loi prévoit que les dispositions contenues dans la dite loi ne s'applique pas aux baux meublés à l'exception des dispositions relatives à la décence du logement.

Il est de jurisprudence constante qu'il appartient à celui qui se prévaut du caractère meublé du logement loué de démontrer que l'ensemble du mobilier fourni est suffisant pour permettre de vivre convenablement et qu'il y a eu accord des parties sur le caractère meublé.

En l'espèce, les consorts FAVEDE versent aux débats un état des lieux comprenant une liste de meubles permettant de constater qu'ont été fournis : dans le séjour : un canapé-lit, deux fauteuils pliants, 3 tables gigognes, un tapis, une étagère, deux appliques murales ; dans la cuisine : une table pliante, quatre chaises, une armoire avec miroir ; dans la salle de bains : un miroir, une des appliques, un placard, un rideau de douche, deux spots au plafond. En outre, la présence d'un réfrigérateur et de placards de rangements dans la cuisine est mentionnée sur l'état des lieux.

Cet état des lieux est corroboré par l'attestation émanant du locataire précédent Madame MEITE, qui a assisté à l'entrée dans les lieux de cette dernière.

Cependant, l'absence d'utensile de cuisine et de vaisselle suffit à rendre insuffisant le mobilier nécessaire à vie quotidienne du locataire .

Dans ces conditions, il convient de requalifier le bail régissant les rapports des parties et de dire que ce bail relève de la loi du 6 juillet 1989.

En conséquence, le commandement délivré le 13 octobre 2006 ne mentionnant pas les dispositions de l'article 24 de la dite loi sera déclaré nul et dépourvu de tout effet sur la clause résolutoire.

Sur la résiliation du bail :

*sur la résiliation:

Il résulte de l'application de l'article 1184 du code civil que tout contrat synallagmatique

contient une clause résolutoire qui offre à la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté la possibilité de demander la résolution du contrat;
Qu'il est de jurisprudence constante, pour que cette résolution soit ordonnée, que la gravité du manquement imputé au cocontractant doit être démontrée.

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports entre locataire et bailleur, il incombe au locataire de payer les loyers et charges aux termes convenus;

En l'espèce, les consorts FAVEDE justifient que Madame MEITE ne s'est pas acquittée de ses loyers et charges depuis le mois de juillet 2006.

Ils justifient que le logement était en bon état d'entretien lors de l'installation de Mademoiselle MEITE.

En outre, il n'est pas démontré par Madame MEITE qu'elle est titulaire d'un contrat d'assurance relatif au logement qu'elle occupe.

La non exécution par Madame MEITE de ses engagements envers ses bailleurs, caractérisée principalement par le non paiement régulier des loyers depuis plus de 11 mois, revêt le caractère d'un manquement grave.

Cependant, Madame MEITE soutient que ses bailleurs n'ont pas rempli leurs propres obligations contractuelles à son égard et que le logement qu'elle occupe ne remplit pas les conditions de décence prévue par la loi.

Au soutien de ses allégations, elle verse aux débats un compte rendu de visite réalisé par un architecte à la demande de la fondation l'Abbé Pierre, association dont l'intervention a été requise par ses soins.

Cet architecte mentionne dans son rapport que le logement est indécemment, en raison de l'absence de conformité de l'installation électrique, de la présence d'un taux d'humidité très important dû à un système de ventilation inadapté aux besoins du locataire et de sa famille, de la présence de cafard et de souris et du fonctionnement partiel du chauffage.

Les consorts FAVEDE contestent le contenu de ce rapport indiquant qu'il n'a pas été réalisé de manière contradictoire puisqu'ils n'ont pas été informés de sa réalisation, qu'ils ont effectué en 2005 des travaux de remise en état relatifs à l'installation électrique, aux revêtements des sols et des murs et à l'installation de VMC dans la cuisine et dans le salon et qu'ils n'ont jamais été informés par Mademoiselle MEITE, avant l'introduction de l'instance en référé, des problèmes de jouissance qu'elle rencontrait.

Ils justifient de la réalisation des dits travaux .

Mademoiselle MEITE ne démontre pas avoir informé ses bailleurs des désordres affectant le logement avant d'avoir fait intervenir la Fondation Abbé Pierre.

Enfin, il n'est pas contesté que le rapport versé aux débats n'a pas été réalisé de manière contradictoire .

Ce tribunal ne peut, dès lors, entrer en voie de condamnation à l'encontre des bailleurs sur

le fondement de ce rapport.

Dans ces conditions, eu égard aux propos contradictoires des parties, ce tribunal n'est pas en mesure de trancher le litige les opposant et une expertise apparaît nécessaire.

Il convient de l'ordonner.

Sur les autres demandes:

Dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise, il convient de surseoir à statuer sur les demandes des parties.

La provision, à valoir sur les frais d'expertise, sera à la charge des consorts FAVEDE, demandeurs principaux.

Madame MEITE devra verser la moitié du montant du loyer mensuel, à ses bailleurs, l'autre moitié devant être consignée sur un compte CARPA, à compter du présent jugement et jusqu'à ce que l'affaire soit rappelée devant ce Tribunal.

Les dépens seront réservés.

PAR CES MOTIFS:

LE TRIBUNAL statuant publiquement par décision mixte contradictoire et en premier ressort:

DECLARE les consorts FAVEDE recevables en leur action,

DIT que le bail liant les parties relève du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989,

En conséquence,

DIT que le commandement délivré le 13 octobre 2006 est entaché de nullité et se trouve dépourvu de tout effet sur la clause résolutoire,

DEBOUTE les consorts FAVEDE de leur demande d'acquisition de la clause résolutoire,

Avant dire droit sur le bien fondé de la demande en résolution du contrat de bail:

ORDONNE une expertise,

DESIGNE pour y procéder, Monsieur ROUSSEL, architecte DPLG, demeurant 54 avenue P. Brossolette, 94 300 Vincennes,

DIT que l'expert aura pour mission après avoir pris connaissance du dossier et s'être fait remettre tous documents utiles, en présence des parties et de leurs conseils:

-de visiter l'immeuble sis 40 boulevard Massena à Paris(75013),

-de décrire les désordres affectant le logement occupés par Madame MEITE,

*d' en déterminer les causes,

*préciser notamment s'ils résultent d'un défaut d'entretien de la part du locataire ou du propriétaire,

*préciser si ces désordres affectent le clos et le couvert,

* préciser si le logement présentent les normes d'écence exigées par la loi,

-de fournir tous renseignements utiles sur les éventuels préjudices subis par les occupants,,

-de fournir, après avoir entendu les parties en leurs explications et répondu à tous leurs dires ,tous avis et renseignements utiles à la solution du litige.

DIT que les consorts FAVEDE devront consigner au greffe, la somme de 700 Euros à valoir sur les frais d'expertise, avant le 15 septembre 2007.

DIT que l'expert devra déposer son rapport dans le délai de deux mois à compter du jour où il aura été avisé du versement de la provision au greffe,

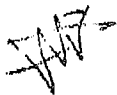
DIT que Madame MEITE devra verser la moitié du loyer courant à ses bailleurs, l'autre moitié devant être consignée sur un compte CARPA, jusqu'à ce que l'affaire soit rappelée devant ce Tribunal,

SURSOIT à statuer sur les autres demandes des parties,

RESERVE les dépens .

DIT que l'affaire sera rappelée à l'audience du 13 décembre 2007 à 11 heures 45, et que le présent jugement vaut convocation.

Le Greffier



Le Président.



Pour copie certifiée conforme

Le Greffier

