

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

**Minute n° 2013/451**

**JUGEMENT DU 14 Mai 2013**

**EXTRAIT DES MINUTES  
DU SECRETARIAT GREFFE  
DU TRIBUNAL D'INSTANCE  
DU 20<sup>ème</sup> Arrondissement de PARIS**

RG n° 11-11-000674

R [REDACTED] Joaquim  
C/  
K [REDACTED] Amara

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**DEMANDEUR(S) :**

Monsieur R [REDACTED] Joaquim 16/18 rue du Cambodge, 75020 PARIS, représenté(e) à l'audience du 20/11/2012 par Me CHABBI Danièle, avocat au barreau de PARIS, non comparant à l'audience du 26/03/2013

**DÉFENDEUR(S) :**

Monsieur K [REDACTED] Amara 68 rue Orfila, 75020 PARIS, représenté(e) par SELAR AJAVON & BRANDEHO (Me AVAJON), avocat au barreau de PARIS

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :**  
qui se sont déroulés en audience publique du : :26 mars 2013

Président : DAYANT Sylviane  
Greffier : LE ROUX Onnwen

**DÉCISION :**

réputée contradictoire, en premier ressort, rendue publiquement le 14 Mai 2013 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 signée par DAYANT Sylviane, Président et par LE ROUX Onnwen, Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :

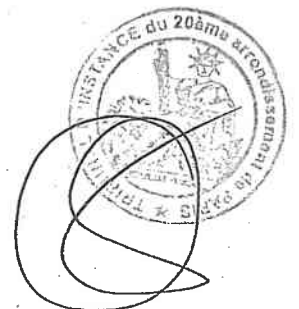
16 MAI 2013

à SELAR AJAVON & BRANDEHO

Expédition délivrée le :

//

à Monsieur R [REDACTED]  
Me CHABBI



1/6

Suivant assignation en date du 29 Août 2011, Monsieur Joachim R. [REDACTED] propriétaire de locaux d'habitation sis 68 rue Orfila PARIS 20<sup>ème</sup> a fait citer devant le Tribunal de céans son locataire Monsieur Amara K. [REDACTED] pour obtenir:

- la constatation du jeu de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail consenti à M. K. [REDACTED] le 29 Février 2009
- subsidiairement la résiliation judiciaire du bail pour non paiement de loyers
- sa condamnation à la somme de 6 000,00 EUROS au titre loyers et charges impayés arrêtés au mois de Juillet 2011 avec intérêts au taux légal
- l'autorisation d'expulsion avec séquestration du mobilier
- la fixation d'une indemnité d'occupation majorée
- l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,00 EUROS

M. K. [REDACTED] employé de M. R. [REDACTED] faisant valoir l'absence de décence du logement loué et un manquement grave de son propriétaire à ses obligations, et produisant un rapport « diagnostic décence » non établi contrairement une expertise a été ordonnée par jugement avant dire droit du 15 Mai 2012 ;

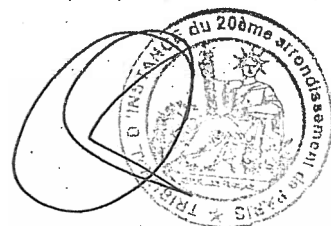
M. K. [REDACTED] expert désigné a déposé son rapport le 1<sup>er</sup> Octobre 2012.

L'affaire a été rappelée à l'audience du 20 Novembre 2012 .

M. R. [REDACTED] a réactualisé sa demande de condamnation au paiement de l'arriéré à la somme de 10.200,00 EUROS, il a repris ses demandes de résiliation de bail insistant sur l'absence d'assurance des locaux par M. K. [REDACTED] pour la période antérieure au mois d'Août 2011.

M. K. [REDACTED] s'est opposé aux demandes de M. R. [REDACTED] à la fois son employeur et son propriétaire ; il a indiqué avoir repris le paiement des loyers courants et sollicite la suspension des effets de la clause résolutoire et le rejet de la résiliation du bail ; il a précisé le montant des loyers arriérés qu'il reconnaît devoir sous réserve d'une réduction du loyer courant pour trouble de jouissance.

Il a repris de plus fort sa demande reconventionnelle au titre de l'absence de décence des lieux loués et sollicité l'entérinement du rapport de M. K. [REDACTED] tant en ce qui concerne l'état des locaux, l'origine des désordres, les travaux à prévoir pour y remédier, le préjudice de jouissance.



Il a demandé en conséquence la condamnation de son propriétaire aux sommes de 9 100,00 EUROS égale à un abattement de 35% sur les loyers réglés et la poursuite de cet abattement de 35% jusqu'à la réalisation des travaux nécessaires, il a encore invoqué également un préjudice matériel à hauteur de 3.000,00 EUROS et un préjudice moral d'un même montant.

M. R. [REDACTED] s'est opposé aux demandes de son locataire concernant les conclusions du rapport de l'expert et l'état d'insalubrité du logement en se bornant à invoquer l'absence d'assurance de M.K. [REDACTED] pendant une période d'occupation des locaux de Février 2009 date de la signature du bail à la date de l'assignation.

Suivant jugement par mention au dossier une réouverture des débats a été ordonnée le 22 Janvier 2013 pour production par M. K. [REDACTED] d'une attestation d'assurance portant sur la période d'un mois suivant le commandement de payer.

C'est dans ces conditions que l'affaire a été évoquée à nouveau le 26 Mars 2013

M. K. [REDACTED] seul présent à l'audience a déposé les pièces demandées, repris l'historique du dossier et repris ses demandes.

M. R. [REDACTED] régulièrement avisé du renvoi après réouverture, ne s'est pas présenté .

Il a été indiqué la date à laquelle le jugement serait rendu par mise à disposition au Greffe.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Il résulte des pièces versées aux débats et des explications des parties que suivant bail en date du 29 Février 2009 M. R. [REDACTED] a consenti à son employé M. K. [REDACTED] un bail sur de locaux d'habitation sis 68 rue Orfila PARIS 20<sup>ème</sup>, que M. K. [REDACTED] ayant connu de difficultés professionnelles alors même qu'il travaillait pour M. R. [REDACTED], n'a pas procédé à des paiements réguliers de ses loyers et charges ce qui a conduit le propriétaire à lui signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 26 Mai 2011 pour un montant de 4.500,00 EUROS.



3/6

Toutefois il n'est pas établi par un décompte précis les versements effectués par M. K. [REDACTED] et les dates de ceux-ci, et on ne saurait considérer dès lors que ce commandement de payer tout à fait imprécis et délivré à un employé par son employeur bailleur, a été délivré de bonne foi et peut produire effet ; que M. R. [REDACTED] en est à ce point conscient qu'il insiste depuis les premières audiences et notamment depuis l'expertise sur le manquement de M. K. [REDACTED] à son obligation d'assurer les locaux .

Les documents produits notamment l'attestation d'assurance souscrite pour les locaux loués depuis l'origine du bail et en particulier pour la période demandée par le jugement de réouverture attestent que M. K. [REDACTED] était bien assuré contre les risques locatifs ; par ailleurs les quittances produites établissent des règlements pour des mois encore réclamés par M. R. [REDACTED] soit les mois de Mai, Juin, Juillet 2011, Janvier, Février 2012, Septembre et Octobre 2012

L'arriéré s'élèverait donc à 6 450,EUROS comme expliqué dans les écritures du locataire.

Toutefois le bail ne saurait être résilié et M. K. [REDACTED] ne saurait être condamné à ce montant « brut »

En effet il convient de souligner- comme l'a fait l'expert désigné pour examiner les demandes reconventionnelles de M. K. [REDACTED]- l'absence de décence des lieux loués, l'entière responsabilité du bailleur dans l'insalubrité des locaux., situation qui ouvre droit pour les locataires à réparation de leur trouble de jouissance et à l'allocation de dommages intérêts .

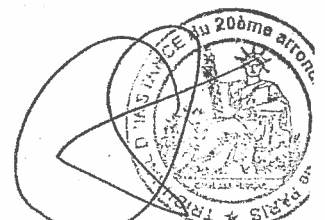
Les nombreux manquements de M. R. [REDACTED] à ses obligations ne sont ni contestables ni d'ailleurs contestés.

L'expert considère au regard de ses constatations le préjudice de M. K. [REDACTED] peut être réparé par un abattement de 35% des loyers déjà versés et à verser et une réfaction de loyer de 140,00 EUROS par mois.

Compte tenu d'une occupation depuis Mars 2009 – bail du 29 Février 2009 et non 2006 - , il convient de déduire des loyers dus une somme de 140 EUROS par mois soit pour la période Mars 2009 à Décembre 2012, 40 mois, une somme de 5.600,00 EUROS .

Au surplus l'état des locaux a conduit les défendeurs à faire face à des factures d'électricité importantes pour lesquelles ils se verront attribuer la somme de 3000,00 EUROS .

4/6



Leur trouble de jouissance sera également réparé par l'attribution d'une somme de 1.500,00 EUROS au titre du préjudice moral.

Les conclusions du rapport d'expertise de M. K. [REDACTED] seront homologuées en ce qui concerne les travaux nécessaires pour rendre les locaux décents et la majoration de l'abattement de 35 à 50% du montant des loyers pendant le cours des travaux.

Quant à l'ampleur des travaux elle consiste principalement à traiter l'humidité des locaux et est précisée page 3 du rapport sans que soit produit par les parties un devis.

Les travaux seront à l'entière charge du propriétaire

M. R. [REDACTED] sera condamné aux entiers dépens comprenant le coût de l'expertise.

Il serait inéquitable compte tenu de la situation respective des parties de laisser à M. K. [REDACTED] les frais irrépétibles qu'il a du exposer dans la présente instance et il se verra alloué de ce chef une indemnité de procédure de 1 600 ,00 EUROS

Compte tenu de la nature et de l'ancienneté de l'affaire l'exécution provisoire sera ordonnée.

### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

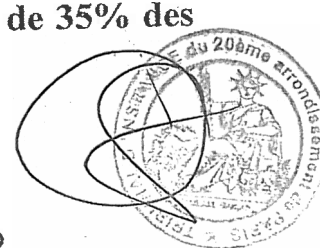
**CONDAMNE M. K. [REDACTED] locataire à payer à M. R. [REDACTED] au titre des loyers et charges arrêtés mois de Décembre 2012 inclus, la somme de 6.540,00 EUROS, ladite somme portant intérêts au taux légal à compter du commandement de payer .**

**DEBOUTE M. R. [REDACTED] de sa demande de résiliation de bail.**

**CONDAMNE M. R. [REDACTED] à verser à M. K. [REDACTED] en réparation du trouble de jouissance par lui subi :**

**\*Une somme de 5.600,00 EUROS au titre de la réfaction de 35% des loyers dus jusqu'en Décembre 2012**

5/6



\* les sommes de 3.000,00 et 1 500 ,00 EUROS à titre de dommages intérêts pour préjudice moral ;

ORDONNE la réfaction des loyers depuis Janvier 2013 jusqu'à l'exécution des travaux à un montant de 140,00 EUROS soit 35% du loyer.

Porte cette réfaction à 50% du loyer contractuel pendant le cours des travaux destinés à rendre les locaux décents.

ORDONNE LA COMPANSATION les sommes dues par M. K. [REDACTED] avec celles dues par M. R. [REDACTED].

CONDAMNE M. R. [REDACTED] à effectuer les travaux préconisés par l'expert/ soit notamment le traitement des remontées capillaires au niveau du sous-sol de la copropriété, la création d'un système de ventilation efficace type VMC, le remplacement du convecteur de la salle de bains, le contrôle du système électrique, le rabotage de la porte palière, la réfection complète de toutes les peintures du studio.

REJETTE toutes demandes plus amples et contraires.

Ordonne l'exécution provisoire

Condamne M. R. [REDACTED] aux dépens ainsi qu'au coût de l'expertise et à une indemnité de procédure de 1.600,00 EUROS.

Jugement rendu le 14 MAI 2013

La GREFFIERE

LA PRÉSIDENTE

En conséquence, la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous les Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour grosse certifiée conforme à la minute du jugement sus transcrit.

le Greffier en chef



6/6