

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

75877 PARIS CEDEX 18

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT DU 19 Novembre 2012

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Les débats s'étant déroulés à l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue
le 22 octobre 2012 ;

RG N° 11-12-000182

Minute :

Sous la Présidence de Madame BENDAOUD Myriam, Vice-
Président du Tribunal d'Instance, assistée de SOUNDRON
Isabelle, Greffier ;

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE ET EN
PREMIER RESSORT

ENTRE :

DEMANDEUR:

Du : 19/11/2012

Monsieur B [REDACTED] François
29, rue Gilbert Romme,
63000 CLERMONT FERRAND,

AFFAIRE :

B [REDACTED] François

représenté par Me ABADIE Guillaume, avocat du barreau de PARIS

C/

ET :

E [REDACTED] Abdelaziz

DÉFENDEUR:

AJ N°2012022295 du 14/05/2012

Monsieur E [REDACTED] Abdelaziz
7, Cité Véron, 75018 PARIS,

représenté par Me LIVET-LAFOURCADE Christophe, avocat du
barreau de PARIS

COPIE EXECUTOIRE DELIVRE LE 21.11.2012
EXPEDITION DELIVREE LE
LE
LE

à Me ABADIE Guillaume, Me LIVET-LAFOURCADE Christophe

Par acte d'huissier en date du 22 février 2012, Monsieur François B [REDACTED] a assigné Monsieur Abdelaziz E [REDACTED] devant le Tribunal d'Instance du 18^{ème} arrondissement de Paris aux fins d'obtenir l'acquisition de la clause résolutoire, la résiliation du bail, l'expulsion et le paiement d'un arriéré locatif, à titre subsidiaire la résiliation judiciaire du bail, l'expulsion et le paiement d'un arriéré locatif.

A l'audience du 22 octobre 2012, Monsieur B [REDACTED] a maintenu ses demandes et réactualisé la dette locative en sollicitant du Tribunal de :

Sur la résiliation de bail, l'expulsion et les sommes dues :

A titre principal :

Constater l'acquisition de la clause résolutoire au bénéfice du bailleur avec toutes ses conséquences :

- Constater notamment la résiliation de plein droit du bail,
- Ordonner l'expulsion, avec le concours de la force publique, de Monsieur Abdelaziz E [REDACTED], et de tous occupants de son chef sous astreinte de 50 euros par jour à compter du jugement à intervenir,
- Ordonner aux frais de Monsieur Abdelaziz E [REDACTED] l'enlèvement des meubles et effets se trouvant dans les lieux loués, selon les formes légales.

Condamner Monsieur Abdelaziz E [REDACTED] au paiement des sommes suivantes :

- 8921,41 euros à titre d'arriérés de loyers incluant le mois de novembre 2011,
- 600 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle, charges en sus, à compter du 1^{er} décembre 2011 et jusqu'au départ effectif des lieux loués, avec indexation annuelle sur l'indice de référence des loyers (IRL),
- 186,66 euros, coût global du commandement,
- 892,14 euros à titre de clause pénale (10 % du montant principal du commandement).

A titre subsidiaire :

Prononcer la résiliation judiciaire du bail et ordonner l'expulsion comme ci-dessus,

Condamner Monsieur Abdelaziz E [REDACTED] à payer :

- 9165,78 euros à titre de loyers incluant le mois d'octobre 2012,
- le montant du loyer contractuel plus les charges, soit actuellement 325,76 euros, pour la période postérieure jusqu'à la date du prononcé du jugement à intervenir,
- 600 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle, charges en sus, à compter du prononcé du jugement et jusqu'au départ effectif des lieux loués, avec l'indexation sus-visée.
- 186,66 euros coût global du commandement,
- 655,98 euros au titre de la clause pénale (10 % de l'arriéré locatif au 1^{er} février 2012).

Sur l'urgence et ses conséquences :

Supprimer et très subsidiairement réduire le délai de deux mois de l'article 62 alinéa 1 de la loi du 9 juillet 1991,

Dire que le tribunal se réservera la liquidation de l'astreinte sollicitée au §1 ci-dessus, conformément à l'article 35 de la loi du 9 juillet 1991.

Sur les dépens et l'article 700 CPC :

Condamner le défendeur aux dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 CPC,

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Monsieur B [REDACTED] fait valoir au soutien de ses prétentions qu'il a loué un appartement situé 7 cité Véron dans le 18^{ème} arrondissement de Paris à Monsieur Abdelaziz E [REDACTED] ; qu'un commandement visant la clause résolutoire a été délivré le 22 septembre 2011 pour obtenir le paiement d'un arriéré de 8921,41 euros plus le coût de l'acte à hauteur de 186,66 euros (droit proportionnel + coût du commandement) ; qu'il n'a pas été satisfait à ce commandement dans le délai légal.

Si la clause résolutoire ne devait pas jouer, il réclame à titre subsidiaire la résiliation judiciaire du bail pour loyers impayés, ces derniers étant dus jusqu'au prononcé de la résiliation du bail (date du jugement) et l'indemnité d'occupation partant du prononcé du jugement.

Il ajoute qu'en plus du non versement des loyers depuis plus de deux ans, le locataire a sous-loué l'appartement en parfaite infraction du contrat de bail.

Il estime que le non paiement des loyers déséquilibre sa situation financière et lui cause un grave préjudice financier qui augmente chaque mois, de ce fait il sollicite la suppression du délai de deux mois pour quitter les lieux prévu à l'article 62 alinéa 1 de la loi du 9 juillet 1991.

Il réclame également une astreinte qu'il estime être son seul moyen de pression pour inciter le locataire à quitter les lieux.

Lors de l'audience du 22 octobre 2012, Monsieur Abdelaziz E [REDACTED], valablement assigné à l'étude, a comparu.

Est également intervenu volontairement à cette audience Monsieur El Miloud L [REDACTED] en sa qualité alléguée d'occupant du logement dont la résiliation judiciaire est sollicitée.

Messieurs E [REDACTED] et L [REDACTED] sollicitent du Tribunal de :

- recevoir en son intervention volontaire Monsieur L [REDACTED] ;
- dire et juger que le contrat de bail conclu le 1^{er} décembre entre Monsieur B [REDACTED] et Monsieur E [REDACTED] a fait l'objet d'une novation au profit de Monsieur L [REDACTED] ;
- dire et juger irrecevable l'assignation signifiée tant à Monsieur E [REDACTED] qu'à Monsieur L [REDACTED] pour défaut de notification au représentant de l'Etat ;
- déclarer le commandement de payer délivré le 22 septembre 2011 nul et de nul effet ;
- dire et juger que l'indétermination de la dette locative visée dans le commandement de payer ne permet pas à la juridiction saisie de prononcer au profit du demandeur la résiliation de plein droit du bail en date du 1^{er} décembre 2001 ;
- Condamner Monsieur B [REDACTED] à restituer à Messieurs E [REDACTED] et L [REDACTED] les provisions sur charges dans un délai de cinq ans à compter de l'introduction de la présente

instance.

A titre subsidiaire :

- suspendre les effets de la clause résolutoire insérée au contrat de bail conclu le 1^{er} décembre 2001 ;
- dire et juger n'y avoir lieu à application de la clause pénale ;
- accorder à Monsieur L. [REDACTED] un échéancier de 24 mois pour le règlement des arriérés locatifs à compter de la signification de la décision à intervenir, à savoir le versement au plus tard le 20 de chaque mois, de 23 mensualités de 50 euros, outre le loyer courant, et le paiement du solde à la 24^{ème} mensualité ;
- dire et juger que la clause résolutoire produira effet à défaut de paiement d'un terme de l'échéancier consenti, incluant le loyer en cours, après une mise en demeure restée infructueuse pendant 7 jours calendaires ;
- accorder à Monsieur L. [REDACTED] un délai de 12 mois pour quitter les lieux.

Messieurs B. [REDACTED] et L. [REDACTED] estiment qu'il n'y a pas lieu à l'application de l'article 700 du Code de procédure civile et que les dépens doivent être laissés à la charge de Monsieur B. [REDACTED] à moins qu'ils ne soient recouverts comme en matière d'Aide Juridictionnelle.

Messieurs E. [REDACTED] et L. [REDACTED] font valoir en réponse qu'il y a eu novation du contrat de bail, Monsieur E. [REDACTED] ayant quitté les lieux pris à bail courant septembre 2011 au profit de Monsieur L. [REDACTED] ; que ce dernier verse une somme mensuelle de 1000 euros pour régler la dette locative de ce logement depuis le mois d'octobre 2011 et qu'il a informé EDF-GDF de son entrée dans les lieux ; que Monsieur B. [REDACTED] ne peut ignorer que depuis octobre 2011 Monsieur L. [REDACTED] est le véritable occupant des lieux puisqu'il produit un décompte locatif prenant en compte les règlements effectués par Monsieur L. [REDACTED]

Messieurs E. [REDACTED] et L. [REDACTED] estiment que le mandataire de Monsieur B. [REDACTED], le cabinet BC [REDACTED] a de manière non équivoque et sans émettre ni protestation, ni réserve, accepté Monsieur L. [REDACTED] comme nouveau locataire, reconnaissant ainsi la novation du bail initialement souscrit par Monsieur E. [REDACTED] au profit de Monsieur L. [REDACTED] ; que dès lors Monsieur L. [REDACTED] peut intervenir volontairement dans la cause.

Ils soutiennent que l'assignation est irrecevable faute pour le demandeur d'avoir apporté la justification de la notification au représentant de l'Etat ; que le commandement de payer signifié le 22 septembre 2011 à Monsieur E. [REDACTED] est nul faute d'avoir été délivré au bon locataire ; que le montant réel de la dette locative est indéterminé ce qui cause un grief au débiteur ne permettant pas de résilier de plein droit le bail ; que les frais de relance d'un montant de 635 et 33 euros doivent être retranchés puisqu'ils ne constituent pas des charges dues au bailleur ; que la régularisation des charges n'étant pas intervenue pendant plusieurs années, Messieurs E. [REDACTED] et L. [REDACTED] sont bien fondés à solliciter le remboursement des provisions sur charges qui ne sont pas justifiées par une régularisation annuelle de charges et la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

A titre subsidiaire, Monsieur L. [REDACTED], en raison de difficultés financières liées à la multiplication d'emplois précaires faiblement indemnisés, réclame la suspension de la clause résolutoire et un délai de 24 mois afin de s'acquitter du règlement de la dette locative en réglant au plus tard le 20 de chaque mois 23 mensualités de 50 euros en plus du loyer courant, charges comprises, et le paiement du solde des arriérés à la 24^{ème} mensualité.

Si la clause résolutoire n'était pas suspendue, il demande un délai de 12 mois pour quitter les lieux, de ne pas être condamné à verser une indemnité d'occupation mensuelle de 600 euros, outre une clause pénale, et de ne pas faire droit à la demande visant à supprimer ou réduire le

délai de deux mois visé par l'article 62 alinéa 1^{er} de la loi du 9 juillet 1991, aucun motif ne le justifiant.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'absence de novation du contrat de bail :

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, "*les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites*".

Selon l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, "*le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer [...]*".

En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation [...]".

En application de l'article 1273 du Code civil, "*la novation ne se présume point ; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte*".

En l'espèce, Monsieur B. [REDACTED] a conclu avec Monsieur E. [REDACTED] un contrat de bail le 1^{er} décembre 2001. Le 1^{er} mars 2010, Monsieur E. [REDACTED] a conclu avec Monsieur L. [REDACTED] un contrat de sous-location auquel le bailleur n'a jamais donné son accord.

De plus, Monsieur L. [REDACTED] a certes émis des chèques de 1000 euros aux mois d'octobre, novembre et décembre 2011, et janvier et février 2012, encaissés par le mandataire de Monsieur B. [REDACTED], le Cabinet B. [REDACTED], afin de régler une partie de la dette locative, cependant par une lettre en date du 6 octobre 2011 Monsieur E. [REDACTED] a informé le cabinet qu'il allait le rembourser à raison de versements mensuels de 1000 euros à compter de cette date. Monsieur L. [REDACTED] ne rapporte pas la preuve d'un changement de locataire accepté par le bailleur qui se comporterait envers lui comme s'il était devenu le locataire et qui aurait par suite emporté novation du contrat de bail à son profit.

Il résulte de ce qui précède que Monsieur L. [REDACTED] n'a aucun droit de bail sur le logement en cause, Monsieur E. [REDACTED] est l'unique locataire de l'appartement que lui loue Monsieur B. [REDACTED].

Dès lors, Monsieur L. [REDACTED] n'a pas d'intérêt à agir et ne peut intervenir volontairement à la présente procédure.

Sur la nullité du commandement de payer alléguée :

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que "*le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande*".

En application de l'article 24 de la même loi, "*toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux*".

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents [...].

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du Code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet”.

Le commandement de payer n'est efficace en tant que moyen de faire jouer la clause résolutoire que si les sommes réclamées constituent réellement des loyers ou des charges énumérées à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'elles sont réellement et valablement dues, ou encore le versement du dépôt de garantie. Il doit être libellé de manière suffisamment explicite pour permettre à son destinataire d'en vérifier le bien-fondé. Il doit notamment préciser les dates d'échéances des sommes réclamées, en distinguant entre loyers et charges locatives.

En l'espèce, Monsieur B [REDACTED] a délivré un commandement de payer la somme de 8921,41 euros à Monsieur E [REDACTED] le 22 septembre 2011. Deux mois après la délivrance du commandement de payer, la somme réclamée n'ayant pas été réglée en totalité, Monsieur B [REDACTED] a assigné Monsieur E [REDACTED] devant le Tribunal de céans par acte d'huissier en date du 22 février 2012. Cette assignation a été dénoncée au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception le 24 février 2012 soit plus de deux mois avant l'audience du 22 octobre 2012.

Cependant la somme de 8921,41 euros réclamée dans le commandement de payer comprend les frais de relance simple d'un montant de 8 euros et les frais de relance recommandé d'un montant de 35 euros mensuels du mois de janvier 2010 au mois de septembre 2011 inclus excepté au mois d'août 2011 et les frais de relance recommandés du mois d'août 2010 qui n'ont pas eu lieu. Ces frais de relance s'élèvent à la somme de 635 euros qui doit être retranchée du montant réclamé au commandement de payer puisqu'il ne s'agit ni de charges, ni de loyers. Les frais de relance du mois d'octobre 2011 doivent également être retranchés, soit 33 euros.

En outre, le décompte des sommes réclamées produit avec le commandement de payer indique une somme globale de 2241,93 euros due par le locataire au 31 décembre 2009 qui n'est pas détaillée.

De plus, les sommes réclamées ensuite chaque mois ne distinguent pas entre les loyers et les charges.

Il résulte de ce qui précède que la somme réclamée par Monsieur B [REDACTED] à titre d'arriéré locatif n'est pas justifiée, dès lors le commandement de payer est nul et la clause résolutoire n'est pas acquise.

Sur la demande de répétition des provisions sur charges versées :

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, "*les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification [...].*

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel".

Certes Monsieur B. [REDACTED] aurait dû procéder à la révision annuelle des charges locatives versées par son locataire, cependant Monsieur E. [REDACTED] ne produit aucun document justifiant du montant des provisions versées chaque mois. Il doit dès lors être débouté de sa demande.

Sur la résiliation judiciaire du contrat de bail alléguée :

Monsieur B. [REDACTED] doit également être débouté de sa demande de résiliation judiciaire pour les mêmes raisons que précédemment. La somme réclamée à titre de dette locative est issue du décompte ayant servi à l'établissement de la somme demandée dans le commandement de payer, elle n'est donc pas justifiée.

Sur l'exécution provisoire, l'indemnité procédurale et les dépens :

Les deux parties étant déboutées, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Chaque partie conservera la charge de ses frais irrépétibles non compris dans les dépens.

Chaque partie prendra à sa charge ses propres dépens.

PAR CES MOTIFS

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

DIT ET JUGE que le **contrat** de bail conclu le 1^{er} décembre 2001 entre Monsieur B. [REDACTED] et Monsieur E. [REDACTED] n'a pas fait l'objet d'une novation au profit de Monsieur L. [REDACTED] ;

DIT n'y avoir lieu à **recevoir** Monsieur L. [REDACTED] en son intervention volontaire ;

DECLARE nul le **commandement** de payer délivré le 22 septembre 2011 ;

DEBOUTE Monsieur B. [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes ;

DEBOUTE Monsieur E. [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes ;

CONDAMNE chaque partie au paiement de ses propres frais irrépétibles ;

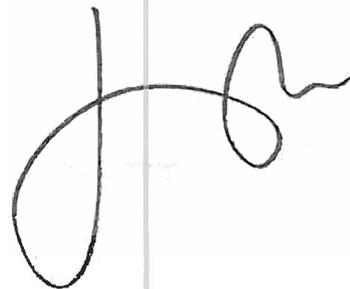
CONDAMNE chaque partie à ses propres dépens.

Fait dans le 18^e arrondissement de Paris, les jour, mois et an que dessus et après lecture la Présidente a signé avec le Greffier.

Le Greffier



Le Président



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 copie conforme à la décision et revêtue de la formule exécutoire par le Greffier en chef

