

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

75877 PARIS CEDEX 18

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT DU 11 Octobre 2012

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Les débats s'étant déroulés à l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue  
le 6 septembre 2012 ;

RG N° 11-11-000892

Minute :

Sous la Présidence de Madame DARRIGOL Christine, Vice-  
Président du Tribunal d'Instance, assistée de JUZAC Marielle,  
Greffier ;

JUGEMENT RÉPUTÉ  
CONTRADICTOIRE ET EN  
PREMIER RESSORT

ENTRE :

Du : 11/10/2012

AFFAIRE :

H [REDACTED] Ebenezer

DEMANDEUR :

Monsieur H [REDACTED] Ebenezer  
100 rue de la Chapelle, 75018 PARIS,  
représenté par Me OUABI Isdeen,  
avocat du barreau de HAUTS DE SEINE

C/

G [REDACTED] Pierre

ET :

DÉFENDEURS :

AJ. PARTIELLE (85%)  
N°751010012011040623 du 12/09/2011

Monsieur G [REDACTED] Pierre  
22 bis rue du Département, 75018 PARIS,  
représenté par Me COMMERCON Sophie,  
avocat du barreau de PARIS

Madame G [REDACTED] Joséphine née Y [REDACTED]  
22 bis rue du Département, 75018 PARIS,  
non comparant

COPIE EXECUTOIRE DELIVRE LE  
EXPEDITION DELIVREE LE

LE  
LE

16.10.12

à Me OUABI Isdeen, Me COMMERCON Sophie et Mme GNONHOSSOU

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 25 octobre 2000, M. Ebenezer H. [REDACTED] a donné à bail à M. Pierre G. [REDACTED] et Mme Joséphine Y. [REDACTED] épouse G. [REDACTED] un appartement de deux pièces à usage d'habitation situé à 22 bis, rue du Département 75018 Paris, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 3 000 francs (457,35 euros).

Par acte d'huissier du 29 avril 2009, M. Ebenezer H. [REDACTED] a notifié aux locataires un congé pour motif légitime et sérieux à effet au 31 octobre 2009 à minuit pour non paiement régulier du loyer et des charges.

Par acte d'huissier du 25 juillet 2011, M. Ebenezer H. [REDACTED] a assigné M. Pierre G. [REDACTED] et Mme Joséphine Y. [REDACTED] épouse G. [REDACTED] devant ce tribunal en validation du congé ou subsidiairement en prononcé de la résiliation du bail, expulsion et paiement de diverses sommes, sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du 6 septembre 2012, M. Ebenezer H. [REDACTED] a maintenu ses demandes en sollicitant la condamnation de la partie défenderesse au paiement des sommes suivantes :

- 17 213,02 euros au titre des loyers et charges impayés au terme de septembre 2012 inclus,
- une indemnité mensuelle d'occupation égale à 600 euros,
- 2 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M. Pierre G. [REDACTED] a sollicité :

- la suspension du paiement des loyers,
- le rejet de la demande en résiliation de bail et expulsion,
- la remise des quittances au titre des paiements effectués de 2008 à 2011,
- le constat du défaut de régularisation des charges,
- reconventionnellement, la condamnation de M. H. [REDACTED] à exécuter les travaux listés dans ses dernières conclusions sous astreinte journalière de 100 euros à compter du prononcé de la décision,
- subsidiairement, l'octroi des plus larges délais de paiement,
- le prononcé de l'exécution provisoire.

Mme Y. [REDACTED], régulièrement assignée à domicile, n'a pas comparu ni personne pour elle.

## MOTIFS DE LA DECISION

### Sur la validité du congé :

Le congé litigieux mentionne qu'il est délivré pour non respect de l'obligation contractuelle d'avoir à acquitter en temps et en heure le paiement des loyers et des charges et précise qu'au 17 mars 2009, l'arriéré locatif s'élève à 4 900 euros outre 1 600 euros de révision de loyer sur une période de deux ans.

Cependant, ce congé ne précise pas la date des échéances restées impayées ni le montant des sommes dues par échéance alors que le locataire doit pouvoir vérifier le bien fondé du motif allégué.

Par ailleurs, il résulte du dernier décompte produit par le bailleur que le montant de la dette figurant au congé est erroné, le montant des sommes dues au 17 mars 2009 s'élevant à 2 482,05 euros et non à 4 900 euros selon même décompte.

Or, l'existence d'une dette de 2 482,05 euros à la date de délivrance du congé alors que le bien est loué depuis octobre 2000 et que le logement présente six critères d'indécence selon le diagnostic de décence établi le 20 mars 2012 par la société Habitat Santé Développement dont une absence d'ouvrant dans la chambre et de chauffage ainsi qu'une installation électrique non sécurisée ne caractérise pas un motif légitime et sérieux justifiant la résiliation du bail.

Ce chef de demande sera en conséquence rejeté.

#### Sur l'arriéré locatif :

Le dernier décompte produit par le bailleur fait apparaître un arriéré de loyers de 17 213,02 euros au terme de septembre 2012 inclus.

Contrairement aux allégations du défendeur, ce dernier décompte (à la différence des autres) prend bien en compte la totalité des règlements opérés par les locataires à la suite de l'opposition sur les loyers pratiquée par le Trésor Public. Il fait également mention des virements et règlements par chèque effectués par les défendeurs en 2008 et 2009. Il en ressort en revanche une absence totale de paiement pour 2010.

La partie défenderesse allègue d'autres paiements notamment en 2010 mais n'en rapporte pas la preuve comme il lui en incombait. La seule production d'un ordre de virement permanent à sa banque en 2010 ne suffit pas à établir cette preuve. Si elle a produit des relevés de compte pour l'année 2008 et 2009, elle s'est abstenue de le faire pour 2010.

Par ailleurs, la partie défenderesse invoque en vain un défaut de régularisation de charges dès lors que le bail ne met à la charge des locataires aucune provision pour charges.

#### Sur la non conformité du logement aux normes de décence :

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Aux termes de l'article 2 du décret du 30 janvier 2002, le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires : les menuiseries extérieures assurent la protection contre les infiltrations d'eau, les réseaux et branchements d'électricité sont conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement, les dispositions d'ouverture et de ventilation doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement, les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre.

Aux termes de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer au terme convenu. Il ne peut en suspendre le règlement qu'en cas d'impossibilité totale d'user de la chose louée.

En l'espèce, le logement, au vu du diagnostic de la société Habitat Santé Développement qu'aucune pièce adverse ne contredit, comporte une absence de fenêtre dans la chambre, une absence de chauffage; une installation électrique non sécurisée, des infiltrations d'eau, une absence de ventilation mécanique dans la salle bains et la cuisine et une absence de gaz.

Il résulte de ces constatations que le logement n'est pas décent sans toutefois que les désordres relevés ne le rendent totalement inhabitable. Le manquement du bailleur à son obligation de remettre un logement décent a causé aux locataires un préjudice qui sera justement réparé sous forme d'une réfaction de loyer à hauteur de 50 %.

#### Sur la résiliation du bail :

Le dernier décompte faisant apparaître un solde de loyers dû de 17 213,02 euros au terme de septembre 2012 inclus, M. et Mme G. [REDACTED] sont redevables de la moitié de cette somme, soit de 8 606,51 euros.

Le montant des loyers dus par les défendeurs, soit 8 606,51 euros au terme de septembre 2012, justifie par son importance le prononcé de la résiliation du bail. L'expulsion des défendeurs sera donc ordonnée comme précisé au dispositif de la présente décision.

#### Sur la fixation de l'indemnité d'occupation :

A compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux, les défendeurs sont redevables d'une indemnité d'occupation qui sera fixée, au vu de l'état du logement et compte-tenu aussi de son occupation sans titre, à la somme mensuelle de 300 euros.

#### Sur les dommages et intérêts pour résistance abusive :

Faute de caractériser l'abus allégué, ce chef de demande sera rejeté.

#### Sur les demandes reconventionnelles :

##### Sur la remise des quittances :

En application de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 selon lequel le bailleur doit remettre gratuitement une quittance ou un reçu au locataire qui en fait la demande, il convient d'ordonner au bailleur de remettre à M. G. [REDACTED] l'ensemble des quittances ou reçus correspondant aux échéances totalement ou partiellement réglées.

##### Sur la demande de travaux :

Le bail étant résilié par le présent jugement, la partie défenderesse est désormais occupante sans droit ni titre et n'a donc plus qualité à solliciter la réalisation de travaux. Ce chef de demande sera en conséquence rejeté.

Sur la demande de délais de paiement :

L'échelonnement du paiement des sommes dues ne peut être accordé, en application de l'article 1244-1 du code civil, que dans la limite de deux ans.

Or, M. G. [REDACTED] ne percevant qu'un revenu net mensuel de 1 000 euros, il n'apparaît pas en situation de pouvoir régler la dette dans le délai de 24 mois prévu à l'article précité. Ce chef de demande sera en conséquence rejeté.

Sur les demandes accessoires :

Compatible avec la nature de l'affaire, l'exécution provisoire, qui apparaît nécessaire, sera ordonnée.

M. et Mme G. [REDACTED], qui succombent à titre principal, supporteront les dépens mais l'issue donnée au litige commande de les dispenser d'une condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS,**

Le Tribunal, statuant en premier ressort, par jugement réputé contradictoire mis à disposition au greffe,

Prononce la résiliation du bail conclu entre les parties ;

Dit qu'à défaut de départ volontaire, il sera procédé à l'expulsion de M. Pierre G. [REDACTED] et Mme Joséphine Y. [REDACTED] épouse G. [REDACTED] et de tous occupants des lieux, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement de quitter les lieux ;

Dit que le sort des meubles meublants sera régi conformément aux dispositions des articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991 ;

Condamne solidairement M. Pierre G. [REDACTED] et Mme Joséphine Y. [REDACTED] épouse G. [REDACTED] à payer à M. Ebenezer H. [REDACTED] la somme de 8 606,51 euros au titre des loyers et charges dus au terme de septembre 2012 inclus, en deniers ou quittances, avec intérêts au taux légal à compter de cette date ;

Condamne solidairement M. Pierre G. [REDACTED] et Mme Joséphine Y. [REDACTED] épouse G. [REDACTED] à payer à M. Ebenezer H. [REDACTED] une indemnité mensuelle d'occupation égale de 300 euros de la date de résiliation du bail jusqu'à libération effective des lieux ;

Ordonne à M. Ebenezer H. [REDACTED] de remettre gratuitement à M. Pierre G. [REDACTED] l'ensemble des quittances ou reçus correspondant aux échéances réglées en totalité ou partiellement ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

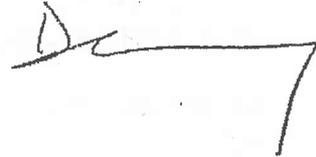
Condamne M. Pierre G [redacted] et Mme Joséphine Y [redacted] épouse G [redacted]  
aux dépens.

Ainsi jugé aux jour, mois et an susdits.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



En conséquence  
la REPUBLIQUE 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 loi on et revêtue de la formule  
executoire par le Greffier en chef.

