

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

Minute n° 2013/540

JUGEMENT DU 4 Juin 2013

RG n° 11-12-000935

E
C/
B

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

DEMANDEUR(S) :

Société E, venant respectivement aux droits des sociétés PSR SAVO et POUR
PARIS ET SA REGION 176 Rue Montmartre, 75002 PARIS, représenté(e) par Maître
CHARTIER Claire, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur B Johanny 33 Rue Duris Escalier 4 - Etage 6 - Appartement 4463, 75020
PARIS, non comparant

Madame B Lamia 33 Rue Duris Escalier 4 - Etage 6 - Appartement 4463, 75020
PARIS, représenté(e) par Me LAVILLE Bénédicte, avocat au barreau de PARIS
Aide juridictionnelle n° 75100012013000026 du 10/01/2013

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :
qui se sont déroulés en audience publique du : 23 avril 2013

Président : d'AUZON Bérengère
Greffier : LE ROUX Onnwen

DÉCISION :

réputée contradictoire, en premier ressort, rendue publiquement le 4 Juin 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 d'AUZON Bérengère, Président et par
LE ROUX Onnwen, Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :

06 JUIN 2013

à Maître CHARTIER

Expédition délivrée le :

//
à Me LAVILLE
Monsieur B

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé à effet au 2 mars 2009, la SA d'HLM POUR PARIS ET SA REGION a donné en location à Madame Lamia B. et Monsieur Johanny B. un local à usage d'habitation et un emplacement de stationnement situés 33 rue Duris dans le 20ème arrondissement de PARIS.

Par acte d'huissier du 23 juillet 2012, un commandement de payer la somme de 3446,36 € représentant les loyers et les charges impayés échéance du mois de juin 2012 incluse a été délivré par la bailleuse à Madame Lamia B. et Monsieur Johanny B.

Suivant exploit en date du 6 novembre 2012 dénoncé au préfet le 9 novembre 2012, la société E. venant aux droits de la SA d'HLM POUR PARIS ET SA REGION, a fait assigner Madame Lamia B. et Monsieur Johanny B. devant le Tribunal d'Instance du 20ème arrondissement de Paris à l'audience du 15 janvier 2013 aux fins de voir, avec le bénéfice de l'exécution provisoire, :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire inscrite au bail,
- ordonner l'expulsion du locataire et de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est,
- condamner Madame Lamia B. et Monsieur Johanny B. au paiement de la somme de 3378,46 € au titre des arriérés de loyer et de charges impayés,
- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle due jusqu'à la libération effective des lieux à la somme de 856,59 €,
- condamner Madame Lamia B. et Monsieur Johanny B. au paiement des sommes de 337,84 € au titre de la clause pénale contractuelle et 1196 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre aux entiers dépens.

A l'audience, la société E., représentée par son conseil, actualise sa créance à la somme de 4700,11 € au titre des loyers et charges impayés, et 470,11 € au titre de la clause pénale.

Elle sollicite du Tribunal qu'il déboute Madame B. de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions et :

- dise que Monsieur Johanny B. est solidairement tenu, au titre de la cotitularité, de tous les chefs de demande réclamés, notamment pour le paiement des loyers et charges ainsi que des indemnités d'occupation mensuelles, et ce jusqu'à restitution spontanée ou libération effective des lieux,
- relève qu'elle ne s'oppose pas à 24 mois de délais sous réserve que Madame B. fasse une proposition de règlement d'un acompte mensuel sur sa dette locative,
- à titre subsidiaire, si le Tribunal tranche en faveur du caractère probant des pièces communiquées par Madame B. sur le fait qu'elle habite désormais seule le logement, prendre acte de ce que la société E. régularisera le compte locataire et recréditera la somme imputée au titre du SLS mensuel.

Représentée par son conseil, Madame Lamia B. demande au Tribunal de :

- fixer la dette locative à la somme de 1784,51 €,
- suspendre les effets de la clause résolutoire, en plus du paiement du loyer en cours, conformément au plan de surendettement,
- lui accorder un moratoire de 24 mois pour le paiement de la dette locative,
- à titre subsidiaire, l'autoriser à régler sa dette par 23 versements mensuels de 50 € en plus du loyer en cours, au plus tard le 15 de chaque mois,
- en tout état de cause, débouter E. de ses autres demandes.

Elle justifie avoir délivré congé de l'emplacement de stationnement et précise que les APL ont été versées.

Il convient de se référer pour un plus ample exposé des moyens des parties aux conclusions visées par le greffier et soutenues oralement à l'audience.

Le Tribunal a donné connaissance du rapport d'enquête sociale daté du 26 décembre 2012 réalisé dans le cadre de la prévention des expulsions : il en ressort qu'une demande de FSL et d'APL ont été instruites.

Bien que régulièrement assigné, Monsieur Johanny B. ne comparait pas et n'est pas représenté.

Les parties présentes ont été avisées lors de la clôture des débats de la date à laquelle la décision serait rendue par mise à disposition au greffe, soit le 4 juin 2013.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le bail est une obligation essentielle du locataire, ce qui résulte tant du bail signé le 2 mars 2009 qui prévoit une clause résolutoire à défaut de respect de cette obligation, que de l'article 7 a de la loi du 6 juillet 1989.

Il résulte des pièces versées aux débats que l'assignation a été régulièrement notifiée à Monsieur le Préfet de PARIS et que le commandement délivré à Madame Lamia B. et Monsieur Johanny B. le 23 juillet 2012 reproduit la clause résolutoire du bail ainsi que les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et comporte l'adresse du FSL.

La procédure suivie aux fins de constat de la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus est donc régulière.

Le commandement de payer n'a pas été suivi d'effet dans le délai de deux mois prévu par l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 dont les dispositions étaient reproduites. Le Juge n'a pas davantage été saisi aux fins de suspension des effets de la clause résolutoire. En conséquence, les conditions d'application de la clause résolutoire étaient réunies dès l'expiration de ce délai de deux mois.

Il résulte des pièces versées aux débats que Madame Lamia B. a déposé le 29 novembre 2012 un dossier de surendettement qui a été déclaré recevable le 18 février 2013, la commission orientant le dossier vers un traitement amiable.

Comme le souligne justement la bailleuse, le plan conventionnel alors adressé aux parties n'est qu'une proposition qui doit être acceptée par tous les créanciers, ce dont Madame B. ne justifie nullement. La commission n'a, à ce stade et au vu des pièces produites par les parties, imposé aucun moratoire sur les dettes de Madame B.

En revanche, la situation de Madame Lamia B., qui justifie être au chômage et avoir de nombreuses dettes, ainsi que la reprise du loyer courant, permettent toutefois de lui octroyer un report de la dette et des délais de paiement suspensifs de la clause résolutoire du bail, avec une clause de déchéance du terme en cas de non respect des modalités de paiement de l'arriéré telles que définies au dispositif comme à défaut de paiement des loyers courants qui devront être repris, la résiliation du bail étant encourue et l'expulsion ordonnée en cas de défaillance de Madame Lamia B. et Monsieur Johanny B.

L'article L441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et

avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois. La mise en demeure comporte la reproduction du présent article.

En l'espèce Madame B. fait valoir que son mari a quitté les lieux. Elle produit à ce titre non seulement une main courante mais aussi son avis d'imposition sur les revenus 2011, séparé de celui de son mari. Dans la mesure où elle indique ne pas avoir entamé de procédure de divorce mais ne plus avoir de contact avec son mari, la bailleuse est mal fondée à exiger la production d'une ordonnance de non-conciliation ou de l'avis d'imposition de Monsieur B.

Par conséquent, Madame B. rapporte suffisamment la preuve que son mari n'habite plus les lieux loués et il convient de procéder à la régularisation du SLS. Or les surloyers pour la période de 2012 et jusqu'en mars 2013 inclus s'élèvent à la somme totale de 4074,99 €.

Le paiement du loyer et des charges justifiées étant une obligation du locataire, Madame Lamia B. et Monsieur Johnny B. doivent être condamnés solidairement au paiement de la somme de 625,12 € au titre des arriérés de loyer et de charges échus, échéance du mois de mars 2013 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

La clause pénale sollicitée apparaît également excessive au regard de l'économie du contrat et du préjudice que la demanderesse justifie avoir réellement subi. En application des dispositions de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil, elle sera donc ramenée à la somme de 30 €.

L'indemnité d'occupation sera fixée au montant du loyer principal tel qu'il résulterait du bail expiré et augmenté des accessoires et majoré des accessoires.

L'exécution provisoire est justifiée par l'octroi de délais.

Les dépens doivent être mis à la charge de la partie succombante soit Madame Lamia B. et Monsieur Johnny B. mais il apparaît équitable, compte tenu des situations respectives des parties, de leur laisser supporter la charge des frais irrépétibles dont elles ont fait l'avance et il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu pour les locaux situés 33 rue Duris 75020, sont réunies à la date du 24 septembre 2012,

CONDAMNE Madame Lamia B. et Monsieur Johnny B. solidairement à payer à la société E. la somme de 625,12 € au titre des arriérés de loyer et de charges échus, échéance du mois de mars 2013 incluse, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement,

CONDAMNE Madame Lamia B. et Monsieur Johnny B. solidairement à payer à la société E. la somme de 30 € au titre de la clause pénale,

AUTORISE Madame Lamia B. à s'acquitter de sa dette par 12 versements de 50 € pour les 11 premiers, le solde au 12ème,

DIT que le premier versement interviendra avant le 15 juin 2014, puis avant le 15 de chaque mois,

SUSPEND les effets de la clause résolutoire du bail dans la mesure de ces délais, et DIT Qu'en cas de respect de ces modalités, la résiliation du bail sera réputée ne jamais avoir été acquise,

DIT Qu'en cas de défaut de paiement d'une seule mensualité au titre du retard **comme d'un seul loyer courant comme il vient d'être dit:**

→ la totalité de la dette deviendra immédiatement exigible,

→ la clause résolutoire du bail sera réputée acquise

→ l'expulsion de Madame Lamia B. et Monsieur Johnny B. et de tous occupants de leur chef des lieux situés 33 rue Duris à PARIS 20ème sera poursuivie au besoin avec l'aide de la

force publique, 2 mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution et les meubles trouvés dans les lieux seront traités conformément aux dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

CONDAMNE en outre dans ce cas Madame Lamia B. [REDACTED] et Monsieur Johanny B. [REDACTED] solidairement au paiement à la société E. [REDACTED] d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer dû avant résiliation majoré des charges courantes et accessoires qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié, indexation comprise ; elle sera due jusqu'à la libération complète des lieux de tout bien, toute personne et la remise des clefs,

REJETTE pour le surplus,

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

DIT n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Madame Lamia B. [REDACTED] et Monsieur Johanny B. [REDACTED] au paiement des dépens, lesquels comprendront notamment le coût du commandement de payer du 23 juillet 2012,

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe les jour, mois et an susdits,

Le Greffier



Extrait des Minutes du Secrétariat-Greff
du Tribunal d'Instance
du 20ème arrondissement de PARIS
POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME
Le Greffier



Le Juge



