

République Française  
au nom du Peuple Français

Min N° 12/482  
RG N° 11-11-000708  
PARIS HABITAT - OPH  
C/  
Madame R [REDACTED]

**TRIBUNAL D'INSTANCE PARIS 17ème**

**JUGEMENT DU 22 Juin 2012**

**DEMANDEUR(S) :**

PARIS HABITAT - OPH , 21 bis rue Claude Bernard, 75253, PARIS CEDEX 05,  
représenté(e) par Me BERNARDINI Carole, avocat au barreau de PARIS

**DÉFENDEUR(S) :**

Madame R [REDACTED], 12, boulevard Bessières, 75017, PARIS, représenté(e) par Me  
COMMERCON Sophie, avocat au barreau de PARIS

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Présidente : GIROUSSE Marie  
Greffier faisant fonction lors des débats : BRIARD Sylvie  
Greffier lors du prononcé : KOURRAD Zohra

**DEBATS :**

Audience publique du 3 janvier 2012 où la date du délibéré a été fixée au 2 Mars 2012  
prorogé au 05 mars 2012, prorogé au 10 avril 2012, prorogé au 11 mai 2012, prorogé  
au 18 mai 2012, prorogé au 25 mai 2012, prorogé au 01 juin 2012, prorogé au 08 juin  
2012, prorogé au 15 juin 2012 et prorogé au 22 mai 2012

**JUGEMENT :**

contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe par  
GIROUSSE Marie , Présidente, assistée de KOURRAD Zohra , Greffier.

Copie exécutoire délivrée le : 28/6/12 à  
Me BERNARDINI Carole  
Me COMMERCON Sophie

## EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 19 novembre 2008, l'OPAC de Paris, aux droits duquel se trouve PARIS HABITAT-OPH, a donné à bail à Mme. [REDACTED] un appartement de deux pièces situé escalier 11, rez de chaussée, 12 boulevard Bessières à Paris 17<sup>ème</sup> pour un loyer révisable de 1.480, 92 Frs (225 euros) outre une provision sur charges payables à terme échu. Au mois de décembre 2011, le loyer s'élevait à 264,25 euros et la provision sur charges à 118,51 euros.

Un commandement reproduisant la clause résolutoire insérée au bail signifié à Mme Julia R. [REDACTED] le 3 novembre 2009 pour avoir paiement de la somme de 1.117,85 euros est resté infructueux.

Par ordonnance du 4 janvier 2011, le juge des référés du tribunal de céans a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de PARIS HABITAT-OPH tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail, prononcer l'expulsion de la locataire et sa condamnation au paiement notamment de sa dette locative, au motif qu'il n'appartient pas au juge des référés de fixer le montant de la dette contestée et qu'il existe une contestation sérieuse quant à l'acquisition de la clause résolutoire.

Par acte du 5 juillet 2011, PARIS HABITAT-OPH a fait assigner Mme Julia R. [REDACTED] pour obtenir, avec exécution provisoire, la résiliation judiciaire du bail à ses torts exclusifs pour défaut de paiement des loyers, son expulsion, la séquestration des biens mobiliers dans un garde-meubles aux frais du preneur et sa condamnation au paiement de :

- 6.927,09 euros en principal, représentant les loyers et charges impayés au 24 juin 2011 et toutes sommes dues à compter de juin 2011 jusqu'à la résiliation du bail,
- une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer contractuel indexé et des charges jusqu'à la libération effective des lieux,
- 1000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience, PARIS HABITAT-OPH actualise sa créance à la somme de 8.207,63 euros arrêtée au 2 janvier 2012, mois de décembre 2011 inclus. Il expose qu'il existe des impayés depuis septembre 2009; que la locataire ne peut se prévaloir de sa demande de relogement fondée sur le fait qu'elle a été victime d'une agression dans le quartier et que son appartement serait en mauvais état alors qu'elle n'a pas donné suite à plusieurs propositions d'appartements qui lui ont été faites; qu'en fait la défenderesse refuse tout dialogue en persistant dans son refus de paiement; que le préjudice de jouissance qu'elle allègue n'est pas démontré; que si les travaux nécessaires dans le logement actuel n'ont pas été faits c'est parce qu'un relogement était prévu ainsi qu'il en a été donné acte au bailleur dans l'ordonnance de référé du 4 janvier 2011; que le bailleur est fondé à solliciter la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

Mme Julia R. fait valoir qu'elle s'est vainement plainte à plusieurs reprises auprès de son bailleur du mauvais état du logement loué, aggravé par un important dégât des eaux; que l'OPAC a engagé en 2004 une réflexion sur un projet de réhabilitation de l'immeuble; que les travaux nécessaires n'ont pas été entrepris; que le bailleur a donc manqué à son obligation de livrer un logement décent, en bon état de réparation et d'assurer la jouissance paisible de ce logement; que la réparation du préjudice subi par elle doit se compenser avec sa dette locative; qu'elle a sollicité son relogement en raison de l'agression qu'elle a subi dans le quartier en 2005; que les logements proposés n'étaient pas adaptés, en mauvais état ou entraînaient une augmentation de loyer; qu'une expulsion aurait des conséquences dramatiques pour elle compte tenu de son âge, de sa situation d'isolement et de ses ressources.

Elle sollicite le rejet de l'ensemble des demandes de PARIS HABITAT-OPH, subsidiairement, les plus larges délais pour apurer sa dette.

#### **MOTIFS DE LA DECISION:**

Eu égard à la nature de la demande, la défenderesse ayant comparu, il sera statué par jugement contradictoire et en premier ressort.

PARIS HABITAT-OPH n'ayant pas été autorisé à adresser une note en délibéré, la lettre qu'il a adressée le 15 juin 2012 au Tribunal sera écartée des débats en application de l'article 445 du code de procédure civile.

L'assignation en résiliation de bail a été dénoncée au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 7 juillet 2011. La demande est donc recevable.

Selon l'article 1741 du code civil, le contrat de bail se résout par le défaut des parties de remplir leur engagement et l'article 1184 dispose que la résolution d'un contrat synallagmatique doit être demandée en justice.

Il résulte de la combinaison de ces textes qu'il appartient au tribunal saisi d'apprécier au jour où il statue si le défaut de paiement du loyer revêt en l'espèce une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

L'article 1728 du code civil dispose que le paiement du loyer est une obligation essentielle du preneur .

Par ailleurs, selon l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur doit délivrer au locataire un logement décent, ne laissant apparaître aucun risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, doté des éléments le rendant conforme à sa destination, en bon état d'usage et de réparation, lui assurer la jouissance paisible de ce logement, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, entretenir les lieux

en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Il ressort de l'article 1147 du code civil qu'il s'agit d'une obligation de résultat et que le bailleur doit indemniser le locataire s'il ne remplit pas ses obligations sauf s'il démontre l'existence d'une force majeure à l'origine de son manquement.

Il ressort du relevé de compte produit arrêté au 2 janvier 2012, qu'à cette date, Mme Julia R. [REDACTED] devait la somme de 8.198,90 euros, mois de décembre de 2011 inclus, après déduction des frais de poursuites débités de façon injustifiée (8.207,63 - 4,35-4,38).

Mme Julia R. [REDACTED] sera condamnée à payer cette somme à PARIS HABITAT-OPH.

Il ressort des pièces produites par la défenderesse que par courrier du 9 décembre 2005, dont la réception par l'OPAC n'est pas contestée, celle-ci faisait état de la vétusté de l'appartement, du mauvais fonctionnement de la plomberie, du mauvais état du conduit de cheminée de la cuisine; que ces doléances ainsi qu'un grave problème de fissure au plafond du séjour étaient reprises par la défenderesse dans un questionnaire distribué par le bailleur dans le cadre d'un projet de réhabilitation de l'immeuble en novembre 2004; qu'un dégât des eaux est survenu en septembre 2006 chez Mme Julia R. [REDACTED] provenant de l'appartement situé au dessus pour lequel son assurance, AVIVA a missionné un expert (lettres d'AVIVA du 30 novembre 2006 et du 2 août 2007), lequel a conclu en février 2007 qu'il incombait au bailleur, l'OPAC, de prendre en charge la totalité des dommages de Mme Julia R. [REDACTED] (lettre du 19 février 2007); que le 11 mai 2007 AVIVA écrivait qu'elle missionnait à nouveau un expert en raison de l'arrêt des travaux du fait d'une humidité mesurée à 100 % et de la persistance d'une fuite aux WC puis elle écrivait le 22 mai 2009 pour indiquer qu'elle demandait la reprise des travaux de peinture à l'OPAC; que par lettre recommandée avec accusé de réception du 23 novembre 2006, Mme R. [REDACTED] rappelait les termes de son courrier 9 décembre 2005 et indiquait qu'une partie du plafond de la pièce principale était tombée, une partie plus importante menaçait de le faire tout en joignant un devis de travaux dans l'appartement "suite au dégats de eaux de l'étage supérieur" faisant état notamment d'un plafond très abîmé; que Mme Julia R. [REDACTED] a adressé deux "memo de communication" à PARIS HABITAT-OPH, l'un daté du 23 juillet 2009 et l'autre confirmé par une mention écrite du gardien de l'immeuble, soulignant l'insalubrité du logement et le fait que le cheminée tombe en morceau sur la gazinière devenue inutilisable; que Mme Julia R. [REDACTED] a fait une déclaration au greffe du juge de proximité le 30 septembre 2009 pour obtenir la remise en état de son appartement et les réparations promises depuis plusieurs années, procédure restée sans suite pour des raisons procédurales; qu'un inspecteur de salubrité de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris a relevé lors de sa visite effectuée le 11 janvier 2010 (lettre du 30 mars 2010) que le tuyau d'alimentation en eau des WC est fuyard, coulant goutte à goutte entraînant des infiltrations, le trop plein du ballon d'eau chaude s'évacue dans l'évier; le conduit de cheminée dans la cuisine au dessus de la gazinière laisse passer les plumes et fientes de pigeons ainsi que la suie; que cet inspecteur a invité PARIS HABITAT-OPH à remédier

à ces problèmes dans les meilleurs délais; que lors d'une visite effectuée le 12 août 2010, les mêmes constatations ont été faites avec invitation à PARIS HABITAT-OPH d'y remédier par lettre du 13 août 2010. Les photographies produites, dont il n'est pas contesté qu'elles concernent le local en cause, corroborent les remarques réitérées faites quant à l'état du logement.

Il apparaît donc que le bailleur a manqué à son obligation de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation et d'en assurer la jouissance paisible à sa locataire.

Le bailleur n'avait pas l'obligation contractuelle de reloger sa locataire en considération de l'agression dont elle a été victime. En revanche, il devait mettre fin au préjudice résultant pour celle-ci de son manquement à l'obligation de délivrer un logement en bon état et d'en assurer la jouissance paisible. La mise à disposition d'un logement équivalent dans des conditions contractuelles équivalentes aurait pu être une solution pour mettre fin au préjudice causé par ses manquements.

Il ressort des pièces produites et notamment des bons de visite qu'a été proposée à Mme Julia R. le 25 mai 2010 un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage, 20-22 passage de la Main d'Or à Paris 11ème mais qu'elle refusé au motif que l'immeuble n'a pas d'ascenseur est qu'agée de 70 ans, elle est invalide à 80% ainsi que cela résulte sa carte d'invalidité ce qui n'est pas contesté. Un tel refus ne caractérise passa mauvaise fois.

Un autre appartement de deux pièces, accessible aux handicapés, situé au troisième étage de l'immeuble ou se situe celui en cause lui a été proposé le 17 août 2010 pour un loyer d'environ 288,02 euros et une provision sur charges de 121,67 euros, soit 409,69 euros au total alors que le loyer de l'appartement en cause était en août 2010 de 261,38 euros et la provision sur charges de 101,47 euros, soit un total de 362,85 euros.

PARIS HABITAT-OPH fait valoir qu'elle a fait des travaux dans cet appartement notamment quant à la plomberie en produisant une facture de 4.606 euros du 25 novembre 2010 et qu'elle a adressée le 5 mai 2011 à Mme Julia R., une lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de se prononcer très rapidement sur l'offre de location portant sur cet appartement désormais rénové. Dans cette lettre, il invitait Mme R. à régler sa dette locative ou à proposer un règlement échelonné avec signature d'un protocole sur ce point en même temps que le nouveau contrat de bail, précisant qu'il considère sans fondement les contestations émises par la locataire.

Dès lors, que le loyer envisagé pour le logement proposé était supérieur au loyer payé à cette date et que l'offre était subordonnée à l'abandon par la locataire de toutes ses demandes de réparation au titre de son préjudice de jouissance, il ne peut être reproché à Mme Julia R. de ne pas avoir accepté cette offre ni être soutenu que du fait de cette offre, cette dernière ne peut prétendre avoir subi un préjudice de jouissance.

Les préjudices subis par Mme R [REDACTED] qu'il convient de prendre en compte sont les suivants:

- pour la cuisine : à tout le moins depuis 2005, le conduit de la cheminée sur la toiture n'est pas fermé de sorte que la locataire reçoit des fientes, plumes de pigeon et de la suie, empêchant un usage normal de la gazinière, le trop plein du ballon d'eau chaude s'écoule artisanalement dans l'évier,

- pour les wc: le tuyau d'alimentation en eau du wc est resté fuyard plusieurs mois entraînant des infiltrations au pied du mur et sur les plinthes,

- pour la chambre, la salle de bains et le couloir: à la suite du dégât des eaux de 2006 provenant du logement situé au dessus, les peintures des murs, des plafonds et le parquet ont été très endommagés par endroit et il a été relevé à plusieurs reprises un taux d'humidité de 100% dans certaines pièces, les travaux de réfections nécessaires ne sont pas terminés.

Au regard des différents préjudices subis, de leur durée, du montant du loyer et en l'absence de proposition par le bailleur d'un logement équivalent sans condition et sans augmentation du loyer, le préjudice de jouissance subi par Mme Julia R [REDACTED] sera évalué à 4.000 euros .

Le non respect de son obligation de réparation et de garantir la jouissance paisible par le bailleur n'autorisait pas la locataire à suspendre sans autorisation le paiement des loyers en invoquant l'exception d'inexécution, laquelle ne peut être soulevée qu'en cas d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués. Elle a donc manqué à son obligation essentielle de payer son loyer. Toutefois, compte tenu des manquements du bailleur à ses propres obligations, le défaut de paiement de ses loyers par Mme Julia R [REDACTED] ne revêt pas en l'espèce, une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail. La demande faite sur ce point ainsi que la demande tendant à voir prononcer l'expulsion et les demandes subséquentes seront donc rejetées.

Il convient de rappeler que la compensation est de droit, de sorte que la dette de Mme Julia R [REDACTED] s'élevait finalement à 4.198,90 euros en janvier 2012, mois de décembre de 2011 inclus.

Dès lors que la résiliation du bail n'est pas prononcée, PARIS HABITAT-OPH n'est pas fondé à solliciter d'ores et déjà la condamnation de la défenderesse au paiement des sommes échues après l'audience du 3 janvier 2012 et dues jusqu'à la résiliation du bail.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, de l'ancienneté du bail, des revenus dont justifie la défenderesse, de ses récents efforts de paiement, il convient d'accorder des délais de paiement à Mme R [REDACTED] conformément aux articles 1244-1 et 1244-2 du code civil, selon les modalités précisées au dispositif.

En cas de non respect des échéances ainsi prévues, il y aura déchéance du terme et l'intégralité de la dette sera immédiatement exigible.

Pour des raisons tirées de l'équité et la situation économique respective des parties, il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Compte tenu des circonstances et de la nature de l'affaire, l'exécution provisoire sera ordonnée.

Les autres demandes seront rejetées.

### PAR CES MOTIFS

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

REJETTE la demande de PARIS HABITAT-OPH tendant à voir prononcer la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Mme Julia R [REDACTED] ainsi que les demandes subséquentes,

CONDAMNE Mme Julia R [REDACTED] à payer à PARIS HABITAT-OPH une somme de 8.198,90 euros au titre des loyers et charges arrêtés au 2 janvier 2012, au mois de décembre 2011 inclus,

CONDAMNE PARIS HABITAT-OPH à payer à Mme Julia R [REDACTED] une somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance résultant des manquements du demandeur à ses obligations de bailleur,

RAPPELLE que la compensation est de droit,

AUTORISE Mme Julia R [REDACTED] à s'acquitter de sa dette en 24 mensualités, 23 égales et successives de 175 euros et la dernière soldant la dette en principal, frais et intérêts la première payable avant le 10 du mois suivant la signification de la présente décision et les suivantes avant le 10 de chaque mois, en plus du loyer courant,

DIT qu'en l'absence d'un seul versement à son échéance en plus du paiement du loyer courant, l'intégralité de la dette sera immédiatement exigible,

REJETTE toutes les autres demandes,

ORDONNE l'exécution provisoire,

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONDAMNE Mme Julia R [REDACTED] aux dépens.

Mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter-main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente grosse certifiée conforme à la minute de la décision a été signée, scellée et délivrée par le Greffier en Chef soussigné.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

POUR EXPÉDITION EXÉCUTOIRE

le Greffier en Chef

le 28/11/12



