

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

JUGEMENT
DU 28 Septembre 2018

Téléphone : 01 87 27 96 75
Télécopie : 01 87 27 95 98

DEMANDEUR

S.A. ANTIN RESIDENCES, ayant son siège social 59, rue de Provence, 75009 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, représenté(e) par la SELARL PAUTONNIER & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS.

DÉFENDEUR

Madame [REDACTED] Maimouna, demeurant [REDACTED] la [REDACTED], 75011 PARIS, représenté(e) par Me ABOUKHATER Aude, avocat au barreau de PARIS.

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Audience publique tenue par

Présidente : Madame Catherine OSTENGO.

Greffier faisant fonction : Monsieur Andres Felipe OSPINA.

DATE DES DÉBATS

Audience publique du 6 juillet 2018 où la date du délibéré a été fixée au 28 septembre 2018.

DÉCISION

Jugement contradictoire et en premier ressort, prononcé publiquement le 28 septembre 2018, par mise à disposition au greffe, par Madame Catherine OSTENGO, Présidente, assisté(e) de Monsieur Andres Felipe OSPINA, Greffier faisant fonction.

Références à rappeler
RG N° 11-17-11-0735

Numéro de minute : 200/2018

DEMANDEUR(S):

S.A ANTIN RESIDENCES représenté(e) par Me
PAUTONNIER & ASSOCIES

DEFENDEUR(S):

Madame [REDACTED] représenté(e) par Me
ABOUKHATER Aude

Copie conforme délivrée

le : 11/10/2018
à : SELARL PAUTONNIER et Associés

Copie exécutoire délivrée

le : 11/10/2018
à : Me ABOUKHATER Aude

RAPPEL DES FAITS

La SA ANTIN RESIDENCES a donné à bail à Mme [REDACTED] un local à usage d'habitation situé [REDACTED] 75011 PARIS par contrat du 28 décembre 2006, pour un loyer mensuel initial de 249,47 €, outre un dépôt de garantie de 249,47 €.

La SA ANTIN RESIDENCES a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire et a saisi le juge d'instance de PARIS 11ème pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et subsidiairement, prononcer la résiliation du bail, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de Mme [REDACTED], obtenir sa condamnation au paiement de l'arriéré locatif, d'une indemnité mensuelle d'occupation, de 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens, et de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été appelée à l'audience du 14 février 2018 renvoyée devant le tribunal d'instance de Paris.

A l'audience du 6 juillet 2018, à laquelle l'affaire a été évoquée, la SA ANTIN RESIDENCES, représentée par son conseil, maintient l'intégralité de ses demandes, en précisant que la dette locative s'élève désormais à 3356,41 €. Elle relève que le commandement de payer n'encourt aucune nullité et que la demande en paiement n'est pas prescrite au regard de la règle d'imputation des paiements. Elle ajoute que la preuve d'un rappel d'APL n'est pas rapportée. Elle demande au tribunal l'autorisation de produire l'intégralité du commandement de payer en cours de délibéré.

Mme [REDACTED] est représentée par son conseil. Elle conclut au rejet de la demande d'expulsion en relevant que le commandement de payer est nul et fait valoir que la créance locative est inférieure au montant sollicité car :

- 715, 17 € sont atteints par la prescription
- 38,10 € correspondent à des frais injustifiés
- 3680, 17 € comptabilisés au titre des charges ne sont pas justifiés
- un rappel d'APL de 1251 € n'a pas été comptabilisé

Elle conclut en conséquence à la condamnation de la bailleuse à lui rembourser le somme de 2328,23 €.

Elle demande enfin au tribunal d'enjoindre à la SA ANTIN RESIDENCES :

- d'installer une serrure à la porte donnant sur le balcon
- de lui remettre la clé de la boîte aux lettres
- de réparer l'interphone
- de remplacer le meuble de la cuisine et l'évier
- de remplacer la faïence cassée de la salle de douche.

Subsidiairement, elle sollicite un moratoire de 12 mois puis un échelonnement sur 24 mois et un délais de 36 mois pour quitter les lieux.

En tout état de cause elle demande que chaque partie soit condamnée à supporter ses propres dépens et frais irrépétibles et que le commandement de payer soit mis à la charge de la bailleuse.

La SA ANTIN RESIDENCES, autorisée à produire en cours de délibéré, l'intégralité du commandement de payer, a communiqué cette pièce le 13 juillet 2018.

MOTIFS DE LA DECISION

I. SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE DE RESILIATION ET D'EXPULSION :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de PARIS par lettre recommandée avec avis de réception retiré le 13 décembre 2017, soit plus de deux mois avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III° de la loi du 06 juillet 1989.

Par ailleurs, le bailleur justifie avoir signalé la situation d'impayés dès le 25 novembre 2016 aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale de sorte que le bailleur est réputé avoir saisi la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 12 décembre 2017, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi du 06 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

II. SUR L'ACQUISITION DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE ET LES DEMANDES DE DELAIS :

Conformément à l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989, 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 la signification d'un commandement de payer resté infructueux.

Toutefois, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années 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.

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 jamais avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Le bail conclu le 28 décembre 2006 contient une clause résolutoire.

Un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 25 novembre 2016, pour la somme en principal de 1208,47 €.

Mme [REDACTED] fait valoir que ce commandement est nul.

Elle relève en premier lieu que l'exemplaire produit par la demanderesse ne comporte pas la reproduction de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Cet argument s'avère cependant inopérant dès lors que la bailleuse a produit en cours de délibéré la copie intégrale de ce commandement lequel est conforme à la législation.

En second lieu elle fait valoir que le décompte joint au commandement ne comporte pas le détail des sommes dues puisqu'il ne prévoit pas la ventilation entre le loyer et les charges.

Il est de jurisprudence constante que le commandement de payer pour être valable doit être suffisamment précis pour permettre au locataire d'apprécier la nature ou le bien-fondé des demandes qui lui sont adressées. Il doit notamment préciser les dates d'échéances en distinguant entre les loyers et les charges locatives.

En l'espèce, à l'examen du commandement qui a effectivement été signifié, il apparaît que celui-ci ne comporte que la mention des sommes portées au débit et au crédit de la locataire ainsi que le solde. Les sommes portées au débit ne sont pas détaillées et varient en fonction des mois sans que le décompte permettent d'en appréhender précisément l'origine. Notamment, il est impossible de connaître quel est le montant initial du loyer, celui des provisions ou des régularisations de charges et enfin, quel est le montant de l'APL qui est, le cas échéant, venu s'imputer sur la dette.

Contrairement à ce que soutient la SA ANTIN RESIDENCES, ce défaut de précisions quant aux sommes restant mensuellement dues causent nécessairement un préjudice à la locataire dès lors qu'il ne lui permet pas de vérifier la réalité et le montant de sa dette locative.

Dans ces conditions, il convient de dire nul le commandement de payer signifié le 25 novembre 2016 et en conséquence, de constater que les conditions de la clause résolutoires ne sont pas réunies.

Par suite, la demande aux fins de constat de la résiliation du bail sera rejetée.

III. SUR LE MONTANT DE L'ARRIERE LOCATIF :

La SA ANTIN RESIDENCES produit un décompte démontrant que Mme M. [REDACTED] restait devoir, après soustraction des frais de poursuite, la somme de 3356,41 € à la date du 30 juin 2018.

Mme M. [REDACTED] fait valoir qu'une partie de cette somme est prescrite puisque se rapportant à des loyers et charges dus pour un période antérieure au 12 décembre 2014.

Toutefois, comme le fait justement remarquer la demanderesse, par application des dispositions de l'article 1342-10 du Code civil, à défaut d'indication par le débiteur, l'imputation du paiement que le débiteur effectue s'impute d'abord sur les dettes échues.

Par suite, les paiements de Mme [REDACTED] se sont successivement imputés sur les loyers échus par ordre d'ancienneté de sorte, au vu du décompte, qu'aucun des loyers dont la SA ANTIN RESIDENCES demande le paiement, n'est atteint par la prescription.

Mme [REDACTED] fait ensuite valoir que la bailleuse n'ayant pas justifié des régularisations annuelles des charges, le montant des provisions qu'elle a versées doit lui être remboursé.

L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 prévoit en effet que lorsque les charges locatives donnent lieu à versement de provisions, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur est tenu de communiquer au locataire le décompte par nature des charges ainsi que, pour les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. À compter de l'envoi du décompte de charges, les pièces justificatives sont à la disposition des locataires durant un mois. La loi n°

89-462 du 6 juillet 1989 étant d'ordre public, les dispositions qu'elle contient, notamment en matière de charges, s'imposent à tous les bailleurs, y compris les bailleurs sociaux.

La SA ANTIN RESIDENCES ne justifie aucunement du montant des charges locatives alors qu'au vu du décompte qu'elle produit, elle a procédé à des régularisations annuelles.

Dans ces conditions, les charges locatives de décembre 2014 au 1^{er} janvier 2018 ne sont pas dues soit la somme de 2987,89 euros, étant précisé que les charges pour 2018 devront faire l'objet d'une prochaine régularisation.

En outre, Mme [REDACTED] relève que lui ont été indûment facturés des frais d'enquête sociale à hauteur de 38,10 €. Il résulte effectivement du décompte que la somme de 7,62 euros a été facturée à cinq reprises et ce, sans que la bailleuse n'apporte aucun justificatif susceptible d'apporter une explication.

Enfin, la locataire justifie du paiement à la bailleuse par la Caisse d'allocations familiales, outre des sommes de 160 et 267 euros en janvier et février 2018 qui apparaissent sur le décompte de la SA ANTIN RESIDENCES, du versement d'une somme supplémentaire de 1251 euros en février 2018, qui n'apparaît pas sur le décompte.

Au total, la SA ANTIN RESIDENCES n'a aucune créance à l'encontre de Mme [REDACTED] dont le compte est même créditeur de 919, 52 euros, somme que la bailleuse sera condamnée à rembourser.

IV. SUR LA DEMANDE DE RESILIATION JUDICIAIRE DU BAIL

En application des dispositions des articles 1728 et 1741 du Code civil, et 7 § a de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus, à peine de résiliation dudit bail.

En l'espèce, compte tenu du fait que Mme [REDACTED] apparaît finalement créditrice de la bailleuse, la demande de la SA ANTIN RESIDENCES, fondée sur le défaut de paiement des loyers et charges ne saurait prospérer.

La demande aux fins de résiliation du bail sera en conséquence rejetée.

V. SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE AUX FINS D'EXECUTION DE TRAVAUX

Selon l'article 6 de la loi du 06 juillet 1989, le bailleur est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement et d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués .

En l'espèce, Mme [REDACTED] sollicite divers travaux de réparation. Toutefois, elle ne justifie pas avoir mis en demeure la bailleuse d'avoir à les réaliser. Dès lors, par application des dispositions de l'article 1146 du Code civil, dans sa version applicable à l'espèce à raison de la date du contrat, la demande concernant la réparation de l'interphone, des meubles et de l'évier de la cuisine ainsi que de la faïence de la salle de bains, sera rejetée.

Mme [REDACTED] sollicite en outre l'installation d'une serrure sur la porte de la cuisine donnant sur la balcon. Elle ne justifie cependant pas que celle-ci entrerait dans la cadre des obligations mises à la charge du bailleur et le seul fait qu'elle soutienne que cette porte est accessible et est donc susceptible de faciliter l'intrusion de tiers ne peut suffire sans autre élément de preuve.

Enfin, elle demande la délivrance des clés de la boîte aux lettres. Cette demande ne peut qu'être rejetée dès lors que Mme [REDACTED] ne démontre pas, notamment par la production de l'état des lieux d'entrée, que ces clés ne lui ont jamais été remises.

IV. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

La SA ANTIN RESIDENCES, partie perdante, supportera la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure.

Il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal d'instance, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DIT que le commandement de payer délivré le 25 novembre 2016 est nul ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 28 décembre 2006 entre la SA ANTIN RESIDENCES et Mme [REDACTED] concernant le local à usage d'habitation situé [REDACTED] ne sont pas réunies ;

DEBOUTE la SA ANTIN RESIDENCES de sa demande en résiliation du bail du 28 décembre 2006 ;

CONDAMNE la SA ANTIN RESIDENCES à payer à Mme [REDACTED] la somme de 919, 52 euros au titre d'un trop perçu de loyers et charges ;

DEBOUTE les parties de leurs autres, plus amples ou contraires demandes ;

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

ORDONNE l'exécution provisoire ;
En conséquence,

CONDAMNE la SA ANTIN RESIDENCES aux entiers dépens de la présente procédure.

LE GREFFIER P.F.,

LE JUGE D'INSTANCE,

La République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution.

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

