

Copies exécutoires  
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**  
**Pôle 1 - Chambre 3**

**ARRET DU 17 OCTOBRE 2018**

(n° 531,7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 18/02917 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B47UF**

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 31 Octobre 2017 -Tribunal d'Instance de Paris 18ème - RG n° 12-17-170

**APPELANT**

**Monsieur**

Représenté par Me Jean-Emmanuel NUNES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0025

**INTIMEE**

**SCI AKELIUS PARIS XI agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux**  
67, Boulevard Haussmann  
75008 PARIS  
N° SIRET : 809 373 103

Représentée par Me Michel GUIZARD de la SELARL GUIZARD ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0020  
Assistée de Me POZVEK Hélène, substituant Me Michel GUIZARD de la SELARL GUIZARD ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0020

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 04 Septembre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Martine ROY-ZENATI, Première Présidente de chambre, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Martine ROY-ZENATI, Première Présidente de chambre  
Mme Sophie GRALL, Conseillère  
Mme Christina DIAS DA SILVA, Conseillère

**Greffiers**, lors des débats : Mme Anaïs SCHOEPFER, greffier stagiaire et Aymeric PINTIAU, greffier.

**ARRÊT :**

- CONTRADICTOIRE  
- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du

code de procédure civile.

- signé par Martine ROY-ZENATI, Première Présidente de chambre et par Anaïs SCHOEPFER, Greffière.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2002, la société Delph 1 a consenti à M. [redacted] un bail à usage d'habitation portant sur un logement situé au [redacted], bâtiment A au rez-de-chaussée sur cour. Alors que des loyers sont demeurés impayés, un commandement de payer visant la clause résolutoire lui a été délivré le 15 décembre 2016 puis la société Akelius Paris XI l'a assigné devant le juge des référés le 8 mars 2017 afin notamment de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et d'ordonner son expulsion des lieux.

**Par ordonnance réputée contradictoire du 31 octobre 2017, le juge des référés du tribunal d'instance de Paris 18<sup>ème</sup> a :**

- Au principal, renvoyé les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent et par provision, vu l'urgence;

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu entre les parties le 1<sup>er</sup> octobre 2002 et portant sur le local à usage d'habitation situé dans un immeuble sis [redacted], bâtiment A au rez-de-chaussée sur cour, et ce à la date du 15 février 2017;

- Ordonné, en conséquence, l'expulsion de M. [redacted] et de tous occupants de son chef, à défaut de départ volontaire, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est, passé le délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants, R. 411-1 et suivants, et R.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution;

- Condamné M. [redacted] à au paiement à la société Akelius Paris XI, à titre provisionnel, de la somme de 6.613,22 €, représentant l'arriéré locatif incluant le terme du mois de mars 2017;

- Condamné M. [redacted] au paiement, à titre provisionnel, à la société Akelius Paris XI d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et des charges qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail, et ce jusqu'à libération effective des lieux se matérialisant par remise des clés ou procès-verbal d'expulsion;

- Condamné M. [redacted] à au paiement à la société Akelius Paris XI de la somme de 200€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

- Condamné M. [redacted] aux entiers dépens de l'instance qui comprendront le coût du commandement de payer et le coût de la dénonciation au Préfet;

- Rejeté toute demande des parties plus ample ou contraire;

- Rappelé que la présente ordonnance est assortie de droit de l'exécution provisoire.

Par déclaration du 1<sup>er</sup> février 2018, M. [redacted] a interjeté appel de cette ordonnance.

Par ordonnance du 11 avril 2018, le président de la chambre à laquelle l'affaire a été distribuée a constaté que la société Akelius Paris XI se désiste de sa demande tendant à voir déclarer l'appel régularisé par M. [redacted] irrecevable comme tardif et a déclaré irrecevable la demande d'indemnité de procédure formée par ce dernier.

**Par ses conclusions transmises le 6 mars 2018, M. [redacted] demande à la cour de :**

- Prononcer l'annulation de l'ordonnance ;

- Prononcer l'annulation du commandement de payer en date du 15 décembre

2016;

- Dire n'y avoir lieu à référé ;
- Débouter la société Akelius Paris XI de l'ensemble de ses demandes et prétentions ;
- Condamner la société Akelius Paris XI à lui verser la somme de 3500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens ;
- Subsidiairement, lui accorder un délai de 2 ans pour se maintenir dans les lieux qu'il occupe.

Il fait valoir :

- Que la cour doit infirmer l'ordonnance dès lors qu'il appartenait au juge d'ordonner un sursis à statuer jusqu'à la notification de la décision du bureau d'aide juridictionnelle conformément à l'article 43-1 du décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 et à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et que le juge a pris en compte les pièces produites à l'audience par la bailleuse alors qu'aucune pièce n'était annexée à l'assignation en date du 8 mars 2017, ni remise préalablement au locataire qui n'a donc pas pu en débattre contradictoirement ;

- Que le commandement de payer est nul dès lors qu'il n'était accompagné d'aucun justificatif des charges prétendument réclamées de sorte que le locataire est bien fondé à exciper le manque de la société Akelius Paris XI à son obligation d'information loyale et complète dans la mesure où celui-ci n'a pas été en mesure de connaître les causes de ce commandement de payer, lui causant ainsi un grief certain et direct ;

- Que la bailleuse doit être déboutée de l'ensemble de ses prétentions eu égard à l'existence d'une contestation sérieuse tenant à l'indécence des locaux puisque le local est par nature impropre à l'habitation, que le locataire est dans une situation de précarité l'empêchant de quitter les lieux, que le délit d'hébergement indigne est constitué, que la bailleuse a donc failli à son obligation de délivrer un logement décent et qu'il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement le bien-fondé de l'exception d'inexécution invoquée par le concluant ;

- Qu'il est bien fondé à solliciter un délai de deux ans avant expulsion sur le fondement de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution dès lors qu'il est à jour de tous ses loyers jusqu'au 3 décembre 2015, qu'il est dans l'impossibilité matérielle de quitter les lieux ne disposant d'aucune solution de relogement tenant à la faiblesse de ses ressources financières, que son état de santé ne lui permet pas de travailler et qu'il est donc dans l'impossibilité d'exécuter l'ordonnance.

**Par ses conclusions transmises le 28 juin 2018, la société Akelius Paris XI demande à la cour de :**

- Dire et juger qu'il n'est pas établi qu'il y ait eu violation des articles 6-1 de la convention européenne des droits de l'homme et de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique;

- Dire et juger non fondée la demande d'annulation de l'ordonnance en raison d'une prétendue violation des droits de la défense;

- Dire et juger que par application des dispositions de l'article 56 du code de procédure civile les pièces n'ont pas à être communiquées simultanément à la délivrance de l'assignation;

- Dire et juger non fondée la demande d'annulation de l'ordonnance en raison d'une prétendue violation du principe du contradictoire;

- Débouter M. [redacted] a de toutes ses demandes, fins et conclusions tendant à l'annulation de l'ordonnance de référé du 31 octobre 2017;

- Dire et juger que M. [redacted] a, a été dûment informé des sommes dues au titre des loyers et de celles dues au titre des charges aux termes du commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 15 décembre 2016;

- Dire et juger qu'aucun texte n'impose de joindre à un commandement de payer visant la clause résolutoire les pièces justificatives des charges;

- Débouter [redacted] de toutes ses demandes, fins et conclusions tendant à l'annulation du commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 15 décembre 2016;

- Confirmer l'ordonnance entrepris en toutes ses dispositions;

En tout état de cause, pour le cas où la cour annulerait l'ordonnance entreprise :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail du 1<sup>er</sup> octobre 2002 à effet au 15 février 2017;

- Condamner M. [redacted] à lui payer par provision la somme provisionnelle de 6.613,22€ correspondant aux loyers et charges dus, comptes arrêtés au mois de mars 2017 inclus;

A titre subsidiaire, si par extraordinaire la Cour estimait [redacted] bien fondée à contester les charges,

- Dire et juger qu'un commandement de payer, fut-il délivrer pour une somme supérieure au montant réel de la dette, demeure néanmoins valable à concurrence du montant réellement dû;

- Dire et juger le commandement de payer visant la cause résolutoire en date du 15 décembre 2016 valable à hauteur de la somme de 4.591,45 € correspondant aux seuls loyers demeurés impayés pour la période de décembre 2015 à décembre 2016;

- Condamner M. [redacted] à lui payer par provision la somme provisionnelle de 5.658,85 € correspondant aux seuls loyers impayés comptes arrêtés au mois de mars 2017 inclus;

- Dire et juger M. [redacted] occupant sans droit ni titre depuis le 15 février 2017 de l'appartement situé au rez-de-chaussée sur cour du bâtiment A de l'immeuble sis [redacted]

- Ordonner l'expulsion de M. [redacted] et de tous occupants de son chef de l'appartement occupé avec si besoin est l'assistance de la force publique et d'un serrurier;

- Ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux au garde meubles du choix du bailleur et aux frais, risques et périls de M. [redacted]

- Condamner M. [redacted] à lui payer une indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2017 et jusqu'à la parfaite libération des lieux, égale au montant du loyer mensuel en principal et de la provision sur charges, soit la somme de 415,80€ par mois, ce jusqu'à libération effective des lieux par remise des clés;

- Dire et juger que M. [redacted] n'établit pas le caractère non décent des locaux qu'il occupe;

- Dire et juger que M. I [redacted] ne s'est jamais trouvé dans l'impossibilité de résider dans le logement qu'il occupe;

- Dire et juger M. [redacted] mal fondé à invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de son loyer depuis le mois de décembre 2015;

- Dire et juger M. [redacted] mal fondé à solliciter l'allocation de délais à l'effet de quitter les lieux;

- Débouter M. [redacted] a de toutes ses demandes, fins et conclusions;

- Condamner M. [redacted] à lui payer la somme de 3.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 15 décembre 2015 et de la notification à la CCAPEX.

Elle fait valoir :

- Que les droits de la défense de [redacted] et le droit à un procès équitable n'ont pas été violés dès lors que celui-ci bénéficiait de l'assistance d'un avocat depuis le 11 septembre 2017 qui n'a pas sollicité le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire, n'a pas informé le tribunal du dépôt d'une telle demande et n'a pas sollicité un sursis à statuer dans l'attente de la décision du BAJ et, qu'en tout état de cause, le locataire ne peut prétendre bénéficier de l'aide juridictionnelle faute de disposer des documents devant accompagner toute demande à ce titre ;

- Que M. [redacted] ne saurait se prévaloir d'une prétendue violation du principe du contradictoire sur le fondement de l'article 16 du code de procédure civile dès lors qu'il résulte de l'article 56 de ce même code que les pièces n'ont pas à être communiquées simultanément à la délivrance de l'assignation et qu'il est constant que nul ne peut se prévaloir d'une absence de contradiction exclusivement imputable à sa propre carence, ce dernier n'ayant pas comparu à l'audience ;

- Que M. [redacted] ne saurait se prévaloir de la nullité du commandement de payer dès lors que :

- il comporte un décompte des sommes dues distinguant mois par mois le loyer et les charges impayées de sorte qu'il ne peut prétendre avoir subi un quelconque préjudice d'autant plus qu'il occupe les lieux sans ne s'être jamais acquitté d'une quelconque somme,
- aucun texte n'impose de joindre à un commandement de payer les pièces justificatives des charges,
- le locataire n'a jamais contesté la reddition des charges et n'explique pas en quoi elles seraient contestables ou contestées ;

- Que la cour doit constater l'acquisition de la clause résolutoire dès lors que M. [redacted] ne s'est pas acquitté des causes du commandement de payer du 15 décembre 2016 ni des sommes dues au titre du la période postérieure audit commandement ;

- Que la cour doit rejeter la prétention de M. [redacted] tendant à invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers depuis le mois de décembre 2015 dès lors qu'il n'établit pas le caractère non décent des locaux, qu'il n'a jamais cessé de l'occuper et que le logement a fait l'objet de travaux.

- Que la cour doit rejeter la demande de délais présentée par M. [redacted] dès lors qu'il fait preuve d'une mauvaise foi manifeste en n'ayant jamais été à jour des loyers et en ne justifiant pas de ses revenus ni de sa volonté à s'acquitter de ses obligations.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Considérant que la régularité de l'assignation signifiée le 8 mars 2018 à M. [redacted] n'est pas mise en cause par ce dernier ; que M. [redacted] n'a pas comparu à l'audience du 18 mai 2017, ni aux audiences de renvoi des 6 juillet et 14 septembre 2017 ; qu'il justifie avoir déposé une demande d'aide juridictionnelle le 11 septembre 2017, sur laquelle le bureau d'aide juridictionnelle a statué le 21 novembre 2017 ;

Considérant que l'article 43-1 du décret du 15 mars 2011 prévoit que la juridiction avisée du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle est tenue de surseoir à statuer dans l'attente de la décision statuant sur cette demande ; qu'il en est de même lorsque la juridiction n'est pas informée du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle, dès lors que le bénéficiaire

de l'aide juridictionnelle a droit à l'assistance d'un avocat, et que, pour être effectif, la juge ne peut statuer avant que la décision du bureau d'aide juridictionnelle soit rendue ;

Que l'ordonnance doit en conséquence être annulée ; que de par l'effet dévolutif de l'appel, il doit être statué sur les faits et demandes dont la cour est saisie ;

Considérant que M. fait valoir que le logement loué serait impropre à l'habitation, d'une superficie de 11m2 ne permettant pas d'y mener une vie décente ; que le juge des référés n'est pas "compétent" pour apprécier le bien fondé de l'exception d'inexécution qu'il invoque faisant obstacle à la constatation de la clause résolutoire ;

Considérant que l'appelant produit un rapport de visite à domicile réalisée le 16 novembre 2017 par un ingénieur territorial pour l'espace solidarité habitat de la Fondation Abbé Pierre, qui conclut :

*"Malgré la réalisation de travaux de rénovation, l'installation électrique reste dangereuse. La ventilation permanente du logement paraît largement insuffisante.*

*Ce logement a été créé dans ce qui semble être l'arrière boutique d'un ancien commerce ou d'anciens locaux communs de stockage. Il ne répond pas aux normes minimales d'éclairage naturel ce qui peut avoir un impact significatif sur la santé des occupants. En effet la courette très encaissée et le prospect de seulement 2,76m devant la fenêtre ne permettent pas à suffisamment de lumière de pénétrer dans le logement pour permettre une activité normale au centre de la pièce.*

*Compte tenu du risque pour la santé que représente l'usage à titre d'habitation principale de ce local et de l'impossibilité d'assurer un éclairage naturel suffisant à cause de la configuration des locaux et de l'exiguïté de la courette, il conviendrait de demander l'application de l'article L.1331-24 du code de la santé publique afin que soit interdit l'usage de ce local en tant qu'habitation.*

*A titre subsidiaire, il pourrait également être envisagé d'interdire à l'habitation ce local en application de l'article L.1331-26 du code de la santé publique tant que les travaux n'auront pas permis de remédier à ce défaut d'éclairage naturel du logement.*

*Par ailleurs, il conviendrait également de créer, dans les parties communes, des locaux clos et ventilés conformes à l'article 77 du RSD pour le stockage des récipients à ordures ménagères" ;*

Considérant que la SCI Akelius Paris XI conteste les conclusions de ce rapport, en soutenant notamment que l'article 27-2 b) du Règlement sanitaire de la ville de Paris prévoit que le prospect devant la baie donnant sur un espace libre doit être au moins égal à 2 mètres, ce qui est bien le cas en l'espèce ;

Considérant qu'il n'appartient pas au juge des référés de trancher sur le caractère décent ou non du logement donné à bail ; que par contre les éléments figurant dans le rapport produit aux débats créent un doute sérieux sur l'habitabilité de l'appartement donné à bail à M.

de sorte que, seul le juge du fond pourra statuer sur l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail d'un local dont le caractère d'habitation est litigieux ; qu'il en est de même de la demande de provision à titre de loyers et charges dès lors que l'obligation à paiement à ce titre apparaît sérieusement contestable ;

Considérant que l'ordonnance sera dans ces conditions infirmée en toutes ses dispositions;

Considérant que l'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

**PAR CES MOTIFS**

Annule l'ordonnance rendue le 31 octobre 2017 par le juge des référés du tribunal d'instance de Paris 18<sup>ème</sup> ;

Dit n'y avoir lieu à référé ;

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

Condamne la SCI Akelius Paris XI aux dépens de première instance et d'appel

LA GREFFIERE

LA PRÉSIDENTE

