

République Française  
au nom du Peuple Français

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

Références à rappeler  
RG N° 11-17-19-1443

Numéro de minute : 18/1250

**DEMANDEUR(S):**

M \_\_\_\_\_ représenté(e) par Me NUNES  
Jean Emmanuel

**DEFENDEUR(S):**

M \_\_\_\_\_  
M A \_\_\_\_\_ représenté(e) par JUDICIS  
AVOCATS

Copie conforme délivrée  
le : \_\_\_\_\_  
aux défendeurs

Copie exécutoire délivrée  
le : \_\_\_\_\_  
à : Me NUNES J.E

**JUGEMENT**  
**DU 26 Septembre 2018**

**DEMANDEUR**

M \_\_\_\_\_  
75019 PARIS, représenté(e) par Me NUNES Jean Emmanuel,  
avocat au barreau de PARIS

**DÉFENDEUR**

M \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, non comparant

M \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, représenté(e) par Me Delphine  
BORGNE, avocat au barreau de VAL D'OISE

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Président : Marion GARDIN

Greffier : S.PASTOR

**DATE DES DEBATS**

26 juin 2018

**DÉCISION :**

réputée contradictoire, en premier ressort, prononcée par  
mise à disposition au greffe le 26 Septembre 2018 par Marion  
GARDIN Présiente assisté(e) de S.PASTOR, greffier

Suivant acte sous seing privé en date du 16 juin 2013, Monsieur Karim [redacted] et Monsieur Amar [redacted] ont consenti à Amadou [redacted] un bail à usage d'habitation sur un studio situé au 1er étage [redacted] 75019 PARIS, moyennant un loyer mensuel révisable de 600,00 euros outre une provision sur charge de 50,00 euros. Un dépôt de garantie de 600,00 euros a été versé lors de la signature du bail.

Par acte d'Huissier de Justice en date du 6 septembre 2017 pour M [redacted] et du 8 septembre 2017 pour [redacted], M Amadou [redacted] es a fait assigner devant le Tribunal d'Instance du 19 ème arrondissement aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- prononcer la nullité du contrat de bail du 16 juin 2013,
- condamner solidairement M [redacted] et M [redacted] à lui verser la somme de 6 600,00 euros au titre de la restitution des loyers versés,
- les condamner à lui verser la somme de 550,00 euros au titre de la restitution des charges locatives,
- les condamner à lui verser la somme de 5 000,00 euros de dommages et intérêts,
- les condamner à lui verse 1500,00 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'au paiement des dépens.

A l'audience du 21 novembre 2017 le conseil de M [redacted] a sollicité le renvoi et M [redacted] n'a pas comparu.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du tribunal d'instance de Paris du 26 juin 2018, M [redacted] étant invité à procéder à la formalité de ré assignation concernant [redacted] conformément à l'article R 221-2 du code de l'organisation judiciaire.

Par acte d'huissier de justice en date du 1er juin 2018 remis à tiers présent au domicile, M [redacted] a de nouveau fait citer [redacted] pour l'audience du 26 juin 2018 du tribunal d'instance de Paris, aux mêmes fins.

A l'audience du 26 juin 2018 M [redacted] sollicite le bénéfice de son exploit introductif d'instance auquel il est expressément renvoyé pour un exposé plus complet des moyens.

Monsieur [redacted] représenté par son conseil a déposé des conclusions à l'audience auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé détaillé des moyens. Il sollicite le débouté des demandes et la condamnation de M [redacted] au versement de 500,00 euros au titre de l'article 700.

Le dossier a été mis en délibéré au 26 septembre 2018.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

### Sur la nullité du contrat de bail

L'article 1108 du code civil dans sa rédaction applicable à la présente espèce dispose que quatre conditions sont essentielles à la validité d'une convention:

- le consentement de la partie qui s'oblige,
- sa capacité de contracter,
- un objet certain qui forme la matière de l'engagement
- une cause licite dans l'obligation.

Selon l'article 1131 du code civil l'obligation sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet.

La cause illicite est définie à l'article 1133 du même code qui énonce que « *la cause est illicite quant elle est prohibée par la loi , quand elle est contraire aux bonnes moeurs ou à l'ordre public. »*

L'article L 1331-28-2 du code de la santé publique dispose qu' « *à compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit. »*

La mise à disposition de locaux vacants frappés d'un arrêté d'insalubrité est passible de sanction pénale en vertu de l'article 1337-4 III du même code.

En l'espèce il résulte des débats que par arrêté du 14 février 2013 l'immeuble situé \_\_\_\_\_ a été déclaré en état d'insalubrité.

Or postérieurement à cet arrêté, soit le 16 juin 2013, M \_\_\_\_\_ et M \_\_\_\_\_ ont donné à bail un logement situé dans l'immeuble à Monsieur \_\_\_\_\_, en infraction avec la réglementation applicable qui le leur interdisait.

Il en résulte que la demande en prononcé de la nullité du bail apparaît fondée.

En conséquence, il y a lieu de prononcer la nullité du bail du 16 juin 2013, portant sur un studio situé au 1er étage \_\_\_\_\_

### Sur la demande de restitution

L'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que « *pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L 1331-25 et L 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L 511-1 le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être du à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. (...)*

*Les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçues par le propriétaire, (...) sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable. »*

Le fait, comme le soutient M \_\_\_\_\_ que ceux soient les parties communes de l'immeuble qui présentaient des risques et non pas le logement lui même est indifférent et ne permet pas au propriétaire de se soustraire à ses obligations de restitution des loyers. En effet, l'article précité ne conditionne pas la mesure de suspension des loyers au fait que l'arrêté d'insalubrité vise le logement lui même. Cette suspension des loyers trouve dès lors s'appliquer à tous les lots comprenant une quote part des parties communes.

Dans ces conditions M \_\_\_\_\_ est bien fondé en sa demande de restitution des loyers versés à hauteur de 66 00,00 euros entre le mois de juin 2013 et le mois de juin 2014.

Monsieur \_\_\_\_\_ et M \_\_\_\_\_ seront condamnés in solidum au paiement de la somme de 6 600,00 euros entre les mains de M \_\_\_\_\_

#### **Sur la restitution du dépôt de garantie**

Aux termes de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie est restitué dans les deux mois à compter de la restitution des clefs par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Un dépôt de garantie de 600,00 euros a été versé lors de la signature du bail.

Il y a lieu de condamner in solidum Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_ à restituer le dépôt de garantie de 600,00 euros.

#### **Sur la demande de restitution des provisions sur charges**

Les articles 7 et 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoient que le locataire est tenu au paiement des charges récupérables ; ils précisent qu'elles sont exigibles sur justification, ce qui exclut toute évaluation forfaitaire.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

Par ailleurs, si les charges donnent lieu au versement de provisions, ces dispositions prévoient qu'elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle par le bailleur qui doit justifier précisément du montant de la dépense et du mode de répartition entre les locataires.

En l'espèce faute pour M \_\_\_\_\_ et M \_\_\_\_\_ de justifier des demandes de provisions par la communication des résultats antérieurs, il y a lieu de faire droit à la demande et de les condamner à restituer à M \_\_\_\_\_ la somme de 550,00 euros correspondant à 13 moi de provisions sur charges.

**Sur les dommages et intérêts**

Monsieur \_\_\_\_\_ ne rapporte pas la preuve du préjudice moral qu'il allègue et sera débouté de sa demande à ce titre.

**Sur l'exécution provisoire :**

L'exécution provisoire est compatible avec la présente affaire, il convient donc de l'ordonner.

**Sur les dépens et l'article 700 du Code de Procédure Civile :**

Succombant à l'instance, Monsieur \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ seront condamnés in solidum aux dépens.

Ils devront en outre régler au demandeur la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe de la juridiction,

PRONONCE la nullité pour cause illicite du contrat de location conclu le 16 juin 2013 entre Monsieur \_\_\_\_\_, Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_, portant sur le logement sis 4 bis rue de Thionville 75006 PARIS

CONDAMNE in solidum Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_ à payer à M. \_\_\_\_\_ la somme de 7750,00 euros au titre du remboursement des loyers et charges versés et du dépôt de garantie,

DEBOUTE les parties de leurs autres demandes,

CONDAMNE in solidum Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_ à payer à M. \_\_\_\_\_ la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

CONDAMNE in solidum Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_ aux entiers dépens,

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits, et ont signé, après lecture faite,



EN CONSEQUENCE  
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
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 d'Instance de Paris pour la main. A tous Commisaires de Justice de la Banque de Prêt-Mat. En foi de quoi j'ai signé et apposé mon sceau. En foi de quoi j'ai présent la grosse de la présente décision à la minute de la décision a été signée, scellée et délivrée par le Greffier en Chef soussigné.  
Le Greffier  
Le Juge  
POUR EXPÉDITION EXÉCUTOIRE  
Le Greffier en Chef.

